Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: AMCO – Asset Management Company S.p.a. e per essa Iqera Italia S.p.a. con l'avv. prof. Marco Ticozzi

contro: OMISSIS

N° Gen. Rep. **229/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13 -05-2026 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA ORLANDO FACCHIN**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO- Perizia di stima immobiliare
Lotto unico: Appartamento + diritto per uso esclusivo posto auto scoperto nel map. 551

Esperto alla stima: Arch. Sonia Artusi
Codice fiscale: RTSSNO67L66D325H
Partita IVA: 04528640271
Studio in: Via Nazionale 32 MIRA (VE)
Telefono: 3280885722
Fax: 041415287
Email: sonia.artusi@alice.it
Pec: sonia.artusi@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

1) **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:**

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Pignoramento immobiliare** del 01/10/2025 rep. n. 5736 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/10/2025 ai nn. 24889/34210; promosso AMCO – Asset Management Company S.p.a. e per essa Iqera Italia S.p.a. contro [redacted] (c.f. [redacted]), [redacted] (c.f. [redacted]) per la quota di 1/1 dell'intera proprietà del bene immobile appreso alla procedura: sito in Comune di Fossalta di Piave (VE) identificati al Fg. 6 map. 554 sub 6, appartamento A/3 (abitazione) piano 2 via G. Mazzini 32.

ISCRIZIONI:

- IPOTECA VOLONTARIA del 27/03/2007 - Registro Particolare 3044 Registro Generale 12729 dott.ssa Dalla Porta Tiziana notaio di San Stino di Livenza (VE) Repertorio 133/86 del 09/03/2007 derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Intesa San Paolo S.p.a. con sede a Torino CF 00799960158 per 30 anni a carico di [redacted] nato a [redacted], debitore non datore di ipoteca [redacted] e [redacted]. Colpisce i beni oggetto di stima.

2) **Creditori:**

ESECUTANTE: Asset Management Company S.p.a. e per essa Iqera Italia S.p.a. con l'avv. prof. Marco Ticozzi

INTERVENUTI: nessuno

3) **Quota del pignoramento**: intera quota 1/1

Luogo in cui si trovano i beni: Comune di Fossalta di Piave (VE) via Giuseppe Mazzini 32 int 3 - Fossalta Di Piave (VE) – 30020

4) LOTTO UNICO: appartamento, e diritto all'uso esclusivo del posto auto scoperto sul mapp. 551

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€98.000,00**

Sommario

1 PREMESSA- Quesiti 3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567 (*Quesito n. 1)* ... 5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO (*Quesito n.2)***Errore. Il segnalibro non è definito.**
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI *(Quesito n.3)* 6
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali : *7*

Formazione dei lotti di vendita **Errore. Il segnalibro non è definito.**
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA *(Quesito n. 4)* ... 9
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI *Lotto A* *(Quesito n. 5)* 14
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI *(Quesito n. 6)* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
6.1 Vincoli ed oneri giuridici : .....
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente : .....
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI *(Quesito n. 7)* . 16
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE *Lotto unico* *(Quesito n. 8)* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
8.1.1 Criterio di stima : .....
8.Bis Verifica classamento energetico *(Quesito n. 8)* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA *(Quesito n.9)* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
10. ALLEGATI LOTTO A *(Quesito n.10)* **Errore. Il segnalibro non è definito.**
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO *(Quesito n.11)* 20
12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA *(Quesito n 12)* 20

PREMESSA

Con disposizione del 21-01- 2026, il G. E. dott.ssa Francesca Orlando Facchin, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Sonia Artusi con studio tecnico in Mira (VE), via Nazionale 32, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2145, con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 30/01/2026 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente (all.01) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

In ottemperanza all'incarico ricevuto composto di dodici quesiti il sottoscritto perito estimatore ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso le PP.AA. preposte e ha effettuato le ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni oggetto di stima. Il sopralluogo sui beni oggetto di stima è avvenuto in data 26.02.2026 con rilievo in presenza del custode.

Si precisa che sono escluse dal presente incarico verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinenziali; le analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto nel quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché delle valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA. La perizia di stima è composta da n. 11 allegati.
Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA.'

L'udienza fissata per il 13-05-2026 ore 11:50.

QUESITI:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati:

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. *l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare,* ***la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento****; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;*
2. *l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;*
3. *provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento –* ***evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari*** *- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*
4. *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
5. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
    1. ***per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:***
        - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)*
        - *atti di asservimento urbanistici*
        - *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
        - *altri pesi e limiti d'uso*
    2. ***per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:***
        - *iscrizioni*
        - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
7. *indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;*

    8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
10. *alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.*
11. *dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*
12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*
    1. *lotto;*
    2. *diritto reale staggito*
    3. *quota di proprietà*
    4. *identificativo catastale*
    5. *valore attribuito.*

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed ***all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato*** *e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.*
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Fossalta Di Piave (VE)**
Via Giuseppe Mazzini 32 int. 3

Lotto unico: Appartamento P. 2, diritto all'uso esclusivo posto auto scoperto

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Il sottoscritto perito estimatore ha preso visione della relazione ventennale sostitutiva delle certificazioni ipocatastali ai sensi dell'ex art.567 c.p.c. redatta dal Notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) datata 01.10.2025. In data 11.03.2025 ha preso visione presso la Conservatoria di Venezia dell'elenco delle formalità e riferisce che corrispondono a quanto indicato nella certificazione ipocatastale. Si allega all'elaborato peritale la visura effettuata presso la Conservatoria di Venezia. (v. all. n. 9)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento come dalla certificazione ipocatastale del 01-10-2025 risulta completa. Il sottoscritto CTU allega l'atto di compravendita dei beni oggetto di stima ottenuto con istanza presso lo studio notarile della dott.ssa Dalla Porta Tiziana e visionato la NOTA tramite l'Agenzia Entrate Pubblicità Immobiliare.

Vedi allegato n. 6 e 6A

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Dalla documentazione condivisa con il custode dott. Matteo Depicolzuane datata 03-02-2026 ricevuta dall'Anagrafe del Comune di Fossalta di Piave (VE), si riporta i dati sulla generalità degli esecutati:

OMISSIS - Generalità, dati anagrafici, codici fiscali, residenze, stato civile e regime patrimoniale degli esecutati omessi ai fini della pubblicità della vendita (art. 570 c.p.c.; Provv. Garante per la protezione dei dati personali 7 febbraio 2008).

OMISSIS (segue)

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Comune di Fossalta di Piave si trova nella parte orientale della Città Metropolitana di Venezia, nella regione Veneto a circa 35 km a nord-est da Venezia.
Il territorio comunale si estende su una superficie di 9,64 Kmq e presenta caratteristiche tipiche della pianura padana, fortemente legata alla presenza del fiume Piave rispetto al quale si trova sulla riva destra.
E' un comune italiano di 4 137 abitanti. I beni oggetto di stima si trovano nel centro del paese.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: commerciale e residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: uffici comunale a 100 m., negozi di vicinato dagli 80 m., bar pizzerie a circa 150 m., ufficio postale a 150 m., la chiesa a circa 200 m. , farmacia a 500 m.

Importanti centri limitrofi: Jesolo Lido, Eraclea mare.
Attrazioni paesaggistiche: Il fiume Piave
Attrazioni storiche: San Donà di Piave, città di Venezia e città di Treviso
Principali collegamenti pubblici: autobus, stazione ferroviaria di Fossalta che sorge in Comune di Musile di Piave

DESCRIZIONE CATASTALE

DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE - TERRITORIO



estratto mappa

LOTTO unico: il sopralluogo è stato effettuato in data 26.02.2026 alla presenza del sig. [redacted] e del custode dott. Matteo Depicolzuane, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che il bene immobile facente parte del Lotto oggetto di pignoramento è corrispondente alla planimetria catastale ed è sito in Comune di Fossalta di Piave (VE). (***all.04***)

Identificato al catasto Fabbricati: ABITAZIONE UNIFAMILIARE P.2 appartamento di tipo economico [A3]

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali:
Comune di Fossalta di Piave (VE) Catasto Fabbricati:

SCHEMA RIASSUNTIVO:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
U	6	554	**6**	Giuseppe Mazzini 32 int. 3	2	A/3	3	7,5 vani	183 mq. escluse aree scoperte 183 mq.	298,25
T	6	554		ENTE URBANO					3 are 50 ca	

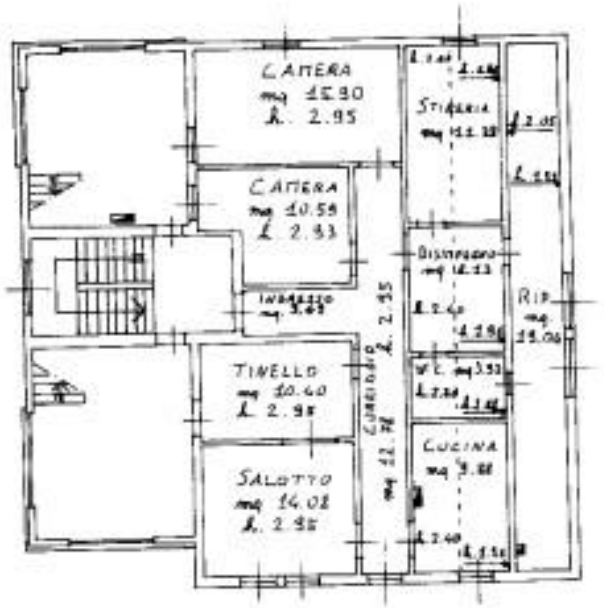
Identificato al catasto Fabbricati:

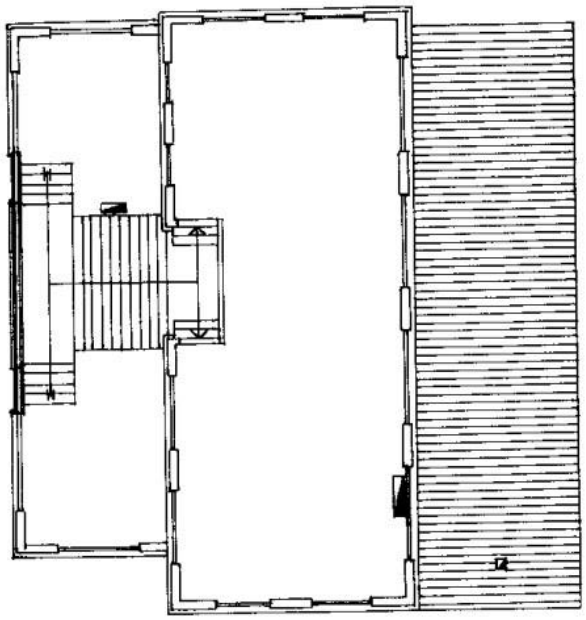
Intestazione: Comune di FOSSALTA DI PIAVE codice D740: foglio 6, particella 554, subalterno 6, indirizzo via Giuseppe Mazzini 32 int 3, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 183 m² Totale: escluse aree scoperte: 183 m², rendita € Euro 298,25

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2018 Pratica n.

VE0059957 in atti dal 09/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 19271.1/2018)

Confini: L'appartamento confina: a nord, ad est e ad ovest con proiezione scoperto comune, a sud e ad est con via G. Mazzini e vano scala condominiale.





Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Comune di FOSSALTA DI PIAVE codice D740: foglio 6, particella 554, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 03 are 50 ca.

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 24/11/1975.

Confini: Il mappale 554 confina: a nord con map. 814 e map. 551 ad est con map. 814 e via G. Mazzini, a sud con strada viaG. Mazzini e map. 557, ad ovest con map. 551.



Irregolarità e Spese:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto tra il tinello ed il salotto non è presente la tramezza ma è un unico vano.
Regolarizzabili mediante: rifacimento della scheda catastale
Nuovo DOCFA compreso diritti di segreteria: € 370,00

Oneri Totali: **€ 370,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata in data 29.01.2026 presso ufficio Tecnico del Comune di Fossalta di Piave (VE) il sottoscritto CTU ha ricevuto la documentazione richiesta in data 02-02-2026. La sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

Dal punto di vista urbanistico/edilizio –map. 554 sub 6 appartamento

Numero pratica: 3/59
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: per costruzione edile
Rilascio in data 05/02/1959

Numero pratica: 22/59 prot. 5080
Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: per costruzione edile
Rilascio in data 22/01/1960

Abitabilità/agibilità in data al n. 2563-1960

Numero pratica: n. 401 prot. 5672/1986 del 15/09/1992
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono edilizio L 47/85
Per lavori: opere eseguite in difformità alla Licenza Edilizia n. 22/1959 e n. 11/1974
Oggetto: Concessione edilizia in sanatoria
Presentazione in data 03/09/1986
Rilascio in data 30/03/1993

Autorizzazione rilasciata al sig. [redacted] in data 14/09/1983prot. 3811 per la sostituzione delle grondaie

Comunicazione presentata dal sig. [redacted] in data 24/02/1997 prot. 1290 per sistemazione del tetto

Comunicazione di ripassatura della copertura
Presentata dal sig. [redacted] in data 21/01/1988 prot. 493

Abitabilità/agibilità in data 22/06/2005 al n. 401

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

L'immobile risulta conforme a quanto concessionato dal Comune di Fossalta di Piave (VE) ad esclusione di difformità edilizie rilevate durante il sopralluogo e verificate con l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune stesso.

Le difformità rilevate sono le seguenti: il tinello ed il salotto formano un unico vano, pertanto nello stato di fatto la parete divisoria non è presente.
Tale difformità è sanabile con una spesa che comprende la sanzione amministrativa che potrebbe essere pari a € 1000,00 e la presentazione da parte di un professionista abilitato di una pratica edilizia in sanatoria. Si dovrà provvedere a presentare la nuova scheda catastale come già descritto al quesito n. 3.

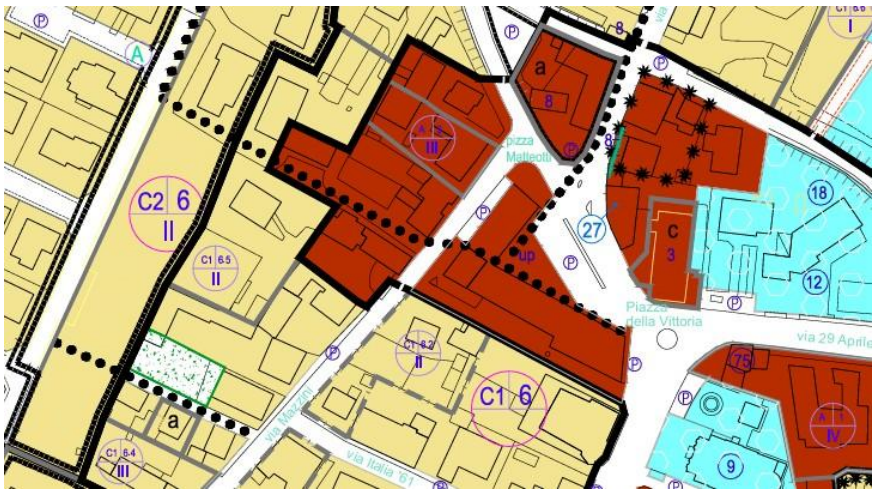
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. La spesa da sostenere complessiva per la sanatoria, sanzione, spese tecniche, è calcolata in circa € 3.000,00. (escluso catasto v. quesito 3)

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	PRG

In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 2607 del 13.05.1986. Ultima Variante parziale al PRG n. 28 del 2013. PAT approvato con DELIBERA del Consiglio Metropolitano n. 1 del 7/03/2025 BUR 37 del 21/03/2025
Zona omogenea:	zona C1 zona residenziale
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 46
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Estratto PRG

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato di tipo condominiale edificato nel 1960 circa e sorge sul mappale 554. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra. Complessivamente è composto da 5 unità immobiliari, di cui 4 residenziali e un ufficio.
L'indirizzo esatto è via Giuseppe Mazzini 32 int. 3. Da via Mazzini si accede ad ovest del fabbricato grazie ad un ingresso con vano scala condominiale. Sempre ad ovest lo scoperto permette l'accesso al mappale 551 dove si trova il posto auto scoperto assegnato con il n. 11. E' il secondo partendo da sud.
L'unità abitativa oggetto di stima si trova al piano secondo. E' composta da ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, un ripostiglio,

due terrazzo e terrazza sulla copertura. L'altezza interna è di 2,88 m. mentre la parte posta ad est presenta la copertura è inclinata fino a raggiungere nel ripostiglio che corre lungo tutto il fianco est dove raggiunge l'altezza di 1,60 circa. Il ripostiglio è allo stato grezzo.
L'impianto di riscaldamento non è presente, vi sono due stufe a legna poste una in soggiorno e una nella camera più ampia. Nel soggiorno è presente uno split per l'aria condizionata. Il bagno presenta un boiler per l'acqua calda.
Gli infissi sono in legno vetro singolo, gli oscuranti sono tapparelle in pvc ad apertura manuale e cassonetti a vista. Non sono presenti le zanzariere. Il portoncino d'ingresso è di legno e vetro. Non è presente l'impianto d'allarme. Non è' presente il citofono.
I pavimenti sono in ceramica tipici degli anni 60°/70° tipo palladiana. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, in particolare è presente la doccia. L'impianto elettrico non è a norma.
Lo stato di conservazione è scarso. La terrazza sulla copertura non è pavimentata ed è raggiungibile da una scala ripida e con parapetti non a norma.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse. Per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 (comprensivo della superficie delle terrazze calcolate al 25 %) Per la sup. destinata a locale magazzino al 50%

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Ingresso	Sup. netta	3,36 mq	1,00	
disimpegno		12,46 mq	"	
Salotto+tinello		25,17 mq	"	
cucina		9.70 mq	"	
bahno		3,93 mq		
disimpegno		8,00 mq	"	
Stireria -camera		11.90 mq	"	
camera		15.85 mq	"	
Camera		10,50 mq	"	
n. 2 Terrazze		40.00 mq	25%	10 mq.
Terrazza in copertura		80,00 mq	25%	20 mq
Ripostiglio		19.00 mq	50%	9,50 mq
Superficie netta Totale		239,87		140.37 mq
Superficie catastale lorda mq 183				

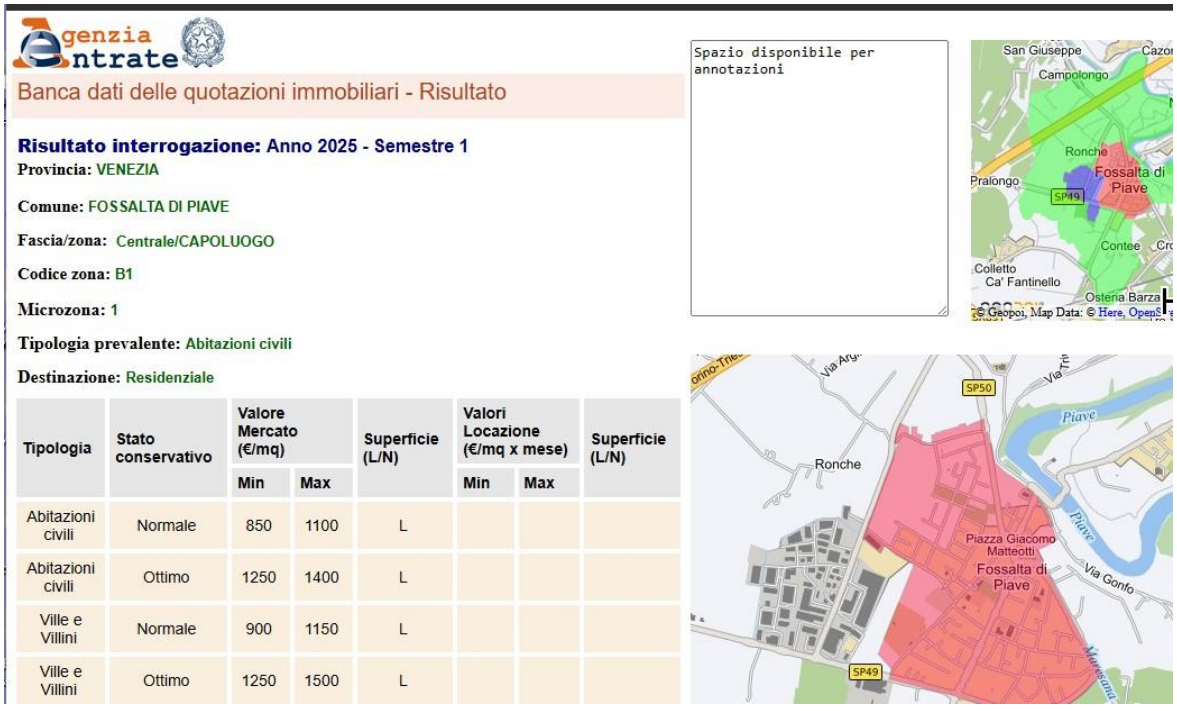
Superficie complessiva di circa mq **183,00**
E' posto al piano: secondo
e di cui interrati nessuno

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	183,00	1,00	183,00	€ 850,00
			183,00		**183,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio
per abitazioni residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano tra un min di €/mq. 850,00 e un max. di €/mq. di 1.100, per lo stato di conservazione medio/buono e da un minimo di 1.250,00 €/mq. a un max. di €/mq. di 1.400,00, per lo stato di conservazione ottimo



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: VENEZIA
Comune: FOSSALTA DI PIAVE
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1400	L			
Ville e Villini	Normale	900	1150	L			
Ville e Villini	Ottimo	1250	1500	L			

Spazio disponibile per annotazioni



Valori estratti dal Borsino Immobiliare:

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dalla lettura del certificato ipotecario redatto dal Notaio dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) datato 01.10.2025 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia effettuata dalla sottoscritta in data 11.03.2026, relativamente all' immobile oggetto di esecuzione è emerso quanto segue:

PROVENIENZA:

La copia dell'atto è stata estratta dall'Agenzia Entrate Pubblicità Immobiliare e viene allegata al presente elaborato peritale (vedi Allegato 06).

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto agli ESECUTATI in virtù del seguente atto:

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/03/2007 Registro Particolare n. 7222 Registro Generale n. 12730. Dott. notaio di San Stino di Livenza (VE) Dalla Porta Tiziana Repertorio 134/87 del 19/03/2007. Immobili siti in Fossalta di Piave (VE)

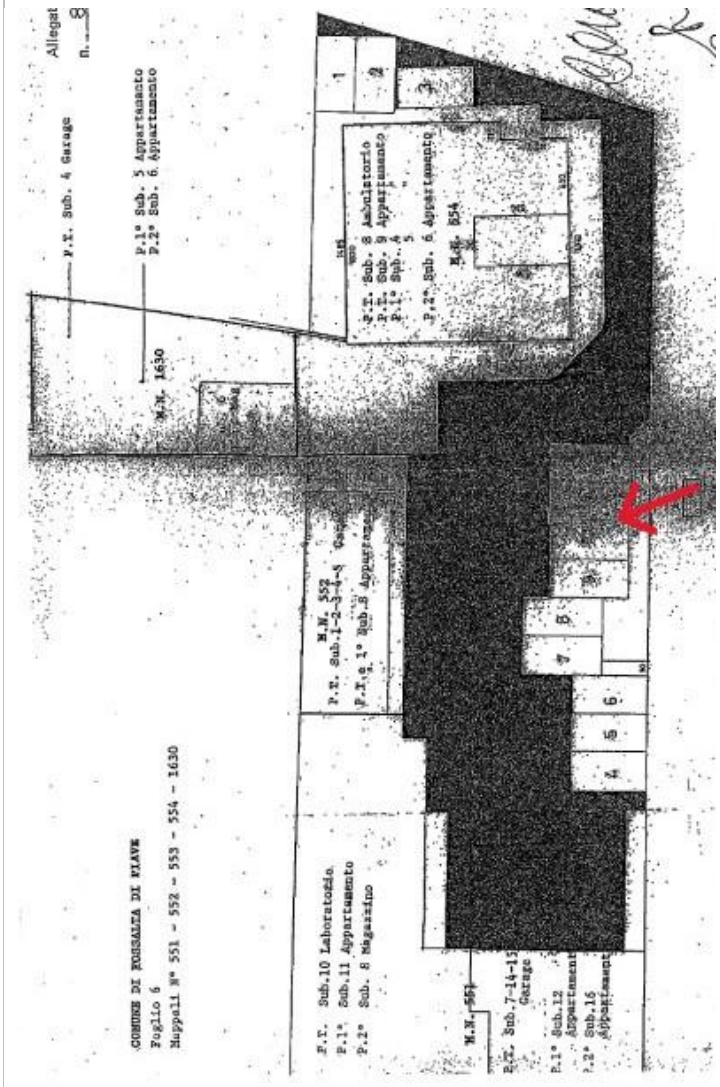
N.C.E.U.: Fossalta di Piave (VE)

Fg. 6 – Particella 554 – Sub.6 – Cat. A/3;

Gli esecutati hanno acquistato i beni dal sig. [redacted]

***Si riporta quanto scritto nell'atto di compravendita**:*

*LE PARTI HANNO CONVENUTO DI ASSEGNARE A FAVORE DELLA PARTE ACQUIRENTE IL DIRITTO ALL'USO ESCLUSIVO DEL **POSTO AUTO SCOPERTO CONTRADDISTINTO CON IL N. 11** E PRECISAMENTE IL SECONDO A SINISTRA DALL'INGRESSO CARRAIO, INSISTENTE SUL MAPP. 553 DEL FOGLIO 6, ORA CONGLOBATO NEL MAPP. 551 - ENTE URBANO - DI ARE 9.90*



Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fossalta Di Piave (VE), Piazza Vittoria 11 int.4
Libero
Note: Occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

6.1.1 ***trascrizioni pregiudizievoli:***

Pignoramento immobiliare del 01/10/2025 rep. n. 5736 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 01/10/2025 ai nn. 24889/34210; promosso AMCO – Asset Management Company S.p.a. e per essa Iqera Italia S.p.a. contro [redacted] (c.f. [redacted]), [redacted] (c.f. [redacted]) per la quota di 1/1 dell'intera proprietà del bene immobile appreso alla procedura: sito in Comune di Fossalta di Piave (VE) identificati al Fg. 6 map. 554 sub 6, appartamento A/3 (abitazione) piano 2 via G. Mazzini 32.

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA del 27/03/2007 - Registro Particolare 3044 Registro Generale 12729 dott.ssa Dalla Porta Tiziana notaio di San Stino di Livenza (VE) Repertorio 133/86 del 09/03/2007 derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Intesa San Paolo S.p.a. con sede a Torino CF 00799960158 per 30 anni a carico di [redacted] nato a [redacted], debitore non datore di ipoteca [redacted] e [redacted] olpisce i beni oggetto di stima.

6.1.2 ***Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:***
Nessuna.

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***
Nessuna.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***
Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 ***Iscrizioni:***

6.2.2 ***Pignoramenti:*** vedi 6.1.1

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna.

6.2.4 ***Altre limitazioni d'uso:***
Nessuna.

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto CTU riferisce che non risulta esserci una gestione condominiale con amministratore condominiale e nemmeno un Regolamento condominiale. Il fabbricato è comunque costituito da meno di 8 unità.

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fossalta Di Piave (VE), via Giuseppe Mazzini 32 int. 3
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute

Millesimi di proprietà: non pervenuti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente non è presente. Il vano scala potrebbe essere dotato di montascale e rendere l'immobile accessibile ai soggetti diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

" Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato ". Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili similari per categoria e ubicazione.
Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (primo semestre 2025) indica : - per il territorio Comunale di Fossalta di Piave, in zona centrale, per abitazioni residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano tra un min di €/mq. 850,00 e un max. di €/mq. di 1.100, per lo stato di conservazione medio/buono e da un minimo di 1.250,00 €/mq. ad un max. di €/mq. di 1.400,00, per lo stato di conservazione ottimo.
Nel caso dell'immobile oggetto di perizia, dopo aver esaminato le caratteristiche oggettive e soggettive, come descritte in perizia, considerando l'anno di costruzione (anno 1971), le condizioni di conservazione, l'assenza del garage, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto urbano e degli impianti presenti; la sottoscritta, dopo aver confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare che si trovano nella stessa zona di riferimento, per immobili aventi medesime caratteristiche ed epoca, essendo in una zona ben servita, stima che il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto corrisponda a : € 850 al mq. Ridotto del 30%, da cui si ottiene:

Appartamento di 183,00 mq x 850,00 euro/mq -35% = 101.125,00 euro

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Ufficio tecnico di Fossalta di Piave (VE).

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	183,00	€ 850,00	€ 155.500,00

Valore complessivo intero	€ 155.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 155.500,00

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	183,00	€ 155.500,00	€ 155.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale:	- € 3.370,00
Riduzione del valore del 35 %, dovuta allo stato di conservazione e all'assenza di garage e di impianto di riscaldamento	- € 54.425,00
Arrotondamento	+ € 245,00

VALORE FINALE = 98.000,00 euro

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento

Tipologia	*Costo*
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione: Ipoteca volontaria	€ 35,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 329,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4"coclusioni" quanto segue: *La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati*

possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca ***dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.*** Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario vanno detratte dal valore di stima.

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio.

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€98.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed è risultato non presente. La certificazione energetica rimane a carico dell'aggiudicatario, pertanto dovrà essere prodotto unitamente al nuovo libretto di impianto, per un costo complessivo di circa € 500,00 (€ 200,00 per certificazione APE e € 300,00 per il libretto di impianto).

Identificativo corpo: Appartamento
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: il bene oggetto di stima è stato pignorato per l'intero e la vendita prevede la costituzione di un unico lotto.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:
All.01 Verbale di giuramento telematico CTU
All.02 Localizzazione del bene
All.03 Comune di Fossalta di Piave – documentazione anagrafica
All.04 Agenzia Entrate – Territorio documentazione catastale
All.05 Planimetria catastale
All.06 Atto di compravendita -nota
All.06° - Atto di compravendita
All.07 Comune di Fossalta -Titoli edilizi
All.08 Comune di Fossalta - Urbanistica

All.09 Agenzia Entrate – Elenco formalità
All.10 Documentazione fotografica
All.11 Agenzia Entrate – verifica contratti di locazione

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: gli esecutati risultano essere persone fisiche, pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1	1 – Appartamento P. secondo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Appartamento:** **Quota proprietà:** 1/1
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 6, particella 554, subalterno 6, indirizzo via Giuseppe Mazzini 32 int 3, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 183 m² Totale: escluse aree scoperte: 183 m², rendita € Euro 298,25 Identificato al catasto Terreni: sezione censuaria D740 Comune di FOSSALTA DI PIAVE, foglio 6, particella 554, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3 are 50 ca
Valore	Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova è di: **98.000,00€**

Il sottoscritto perito estimatore ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.ma Sig.ra G.E. dott.ssa Francesca Orlando, con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione

Data generazione: 11-03-2026

L'Esperto alla stima

arch. Sonia Artusi