Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [redacted]

contro [redacted]

N° Gen. Rep. **255/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.03.2026 ore 11.50

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Roberta Ballarin**

Custode Giudiziario: **dott. Sandro Nordio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REV.1

Perizia di stima immobiliare
Lotto UNICO



Esperto alla stima: Ing. Nicolò Vistosi
Codice fiscale: VSTNCL77H16D325X
Studio in: Santa Croce 143 - 30135 Venezia
Telefono: 0415220510
Email: ctu@ateliervistosi.com
Pec: nicolo.vistosi@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Beni (lotto UNICO, n.4 corpi):

via Fossa' n°52 – San Dona' di Piave – 30038

foglio 8, particella 18, subalterni 2-7-8-9

Lotto UNICO

Corpo 1: abitazione (A/7), 348 mq catastali (sub.2)

Corpo 2: magazzino (C/2), 334 mq catastali (sub.8)

Corpo 3: magazzino (C/2), 66 mq catastali (sub.7)

Corpo 4: magazzino (C/2), 152 mq catastali (sub.9)

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

Gravami e Oneri

ATTIVI non cancellabili

- ATTO di VINCOLO di INEDIFICABILITA' sul Foglio 8, Particella 18; datato 28.01.1982

- TRASCRIZIONE di COSTITUZIONE di VINCOLO di DESTINAZIONE d'USO per gli annessi rustici oggetto di domanda di sanatoria Foglio 8, Particella 18, Subalterno 7 (Corpo 3); trascritta a VENEZIA il 07.09.1993, reg. gen. n.16732, reg. part. n.12075

CANCELLATI

- nessuno

ATTIVI

- ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Unicredit Banca s.p.a.; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importi: ipoteca € 319.200, capitale € 159.600; iscritta a Venezia il 08.06.2006 reg. gen. n.25188, reg. part. n.6240

  Contro [redacted]

- TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di [redacted] trascritta a VENEZIA il 04.11.2025, reg. gen. n.38961, reg. part. n.28269

  Contro [redacted]

- TRASCRIZIONE di DOMANDA GIUDIZIALE di RIDUZIONE TESTAMENTARIA a favore di [redacted] trascritta a VENEZIA il 12.01.2024, reg. gen. n.1183, reg. part. n.963

  Contro [redacted]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 388.837,50**

Sommario

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.

Premessa

Il sottoscritto Nicolò Vistosi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia con matricola n°3428, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti d'Ufficio del Tribunale di Venezia nella categoria Industriale al n°781, a seguito della nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione dott.sa Silvia Bianchi in data 4 dicembre 2025, con il presente documento risponde ai 12 punti del quesito peritale per l'esecuzione in oggetto.

Le risposte al quesito sono formulate sulla base di evidenze ottenute dall'analisi della documentazione agli atti, di quanto emerso nel sopralluogo effettuato in data 23 gennaio 2026 e di quanto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione in data 2 febbraio 2026.

Il sopralluogo all'interno dell'immobile è avvenuto alla presenza del custode giudiziario dott. Sandro Nordio e dell'esecutato sig.[redacted]

Beni in **San Dona' di Piave (VE)**
Località/Frazione **Fossa'**
via Fossa' n°52

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 – il creditore che ha richiesto la vendita ha allegato:

- certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c.

Sul certificato ipotecario è verificata la continuità delle trascrizioni.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Nel ventennio non sono occorsi trasferimenti di proprietà ulteriori rispetto all'atto di provenienza consistente nella dichiarazione di successione a favore di [redacted] del 7 luglio 2023.
Il precedente trasferimento di proprietà risale al 23.12.1985, quando la madre dell'attuale titolare ha acquistato il bene.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

- [redacted]

Sposato con [redacted]

Adozione del regime di separazione dei beni all'atto del matrimonio.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili, abitazione a magazzini, si trovano all'interno di un terreno di ampie dimensioni, di forma rettangolare, di dimensioni indicative 45x160 = 7200 mq. Lo scoperto è accatastato come bene comune agli edifici, sebbene esso non sia stato oggetto di pignoramento. Gli edifici di cui lo scoperto è bene comune sono indicati ai subalterni 2-6-7, sebbene il subalterno 6 sia stato soppresso con la costituzione dei subalterni 8 e 9. Ne consegue che lo scoperto è bene comune a tutti gli immobili oggetto di pignoramento, subalterni 2-7-8-9.

Si ritiene sostanziale considerare il terreno nella stima essendo un ente comune ai 4 immobili.



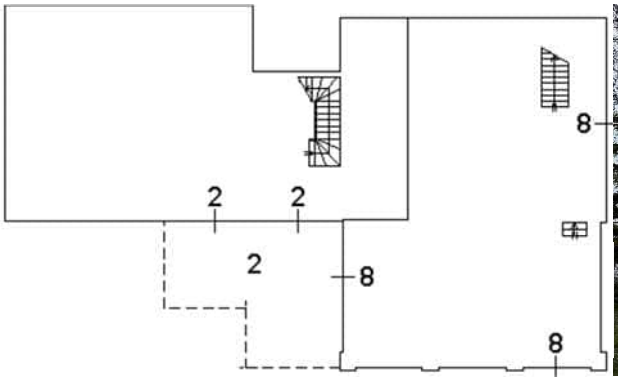
Le quattro unità immobiliari sono distribuite su n.2 edifici distinti:

A. EDIFICIO PRINCIPALE sub.2 (corpo 1, abitazione) + sub.8 (corpo 2, magazzino)

B. EDIFICIO ACCESSORIO sub.7 (corpo 3, magazzino) + sub.9 (corpo 4, magazzino)

A. <u>EDIFICIO PRINCIPALE</u>

sub.2 (abitazione) + sub.8 (magazzino)





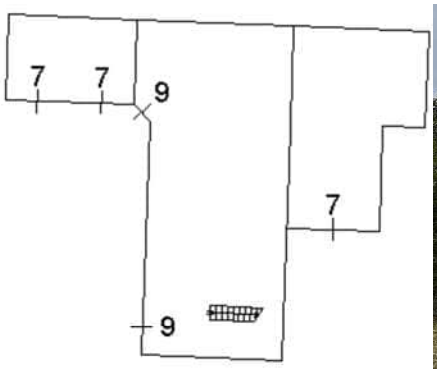
Edificio in muratura con sviluppo su 3 livelli per l'abitazione e su 2 livelli per il magazzino; in quest'ultimo il tetto ha struttura lignea con capriate a vista in buone condizioni.

L'unità abitativa è adeguata alla sua funzione, con piano terra adibito a zona giorno e cucina, primo piano a zona notte, secondo piano a locali accessori; ad ogni livello è presente un bagno. Le condizioni generali di manutenzione sono discretamente buone, sebbene molti locali si presentino in disuso. L'unità abitativa patisce le temperature rigide, data l'ampiezza dei volumi da riscaldare; l'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato da una caldaia a gasolio, mentre a piano terra è stata installata anche una caldaia a pellet.

L'unità a magazzino accoglie attualmente l'attività lavorativa del titolare, consistente nel restauro e nella vendita di mobili di recupero; la maggior parte degli spazi sono adibiti ad esposizione di mobili restaurati, mentre a piano terra è presente anche il laboratorio, unico locale riscaldato (con stufa a pellet). Le condizioni generali di manutenzione sono buone per un magazzino, fatta eccezione per una crepa significativa che si sviluppa dall'appoggio di una capriata all'apertura ad arco su un muro d'ambito.

B. <u>EDIFICIO ACCESSORIO</u>

sub.7 (magazzino, in parte crollato) + sub.9 (magazzino)





Capanno con strutture verticali ed orizzontali in legno con sviluppo parziale su 2 livelli; i tamponamenti sono costituiti principalmente da lamiere grecate e pannelli ondulati di vario genere, fatta eccezione per il fronte posteriore in laterizi forati di spessore esiguo; le coperture consistono in pannelli ondulati verosimilmente contenenti amianto.

Una delle "ali" posteriori dell'edificio è crollata; per il resto la costruzione si trova in condizioni di funzionalità precaria, anche in termini di sicurezza statica.

Il corpo principale (sub.9), che si sviluppa su de livelli, è attualmente occupato da mobilio e da pezzi di mobilio variamente accatastati.

Quel che resta del corpo secondario (sub.7) è adibito sostanzialmente a ricovero attrezzi e deposito di pezzi di mobilio.

Il complesso edilizio si trova in zona "Agricola" ed è soggetto a vincolo paesaggistico in ragione dell'adiacente corso d'acqua, che comporta un rischio idraulico, sebbene di livello minimo R1.

Caratteristiche zona: area agricola

Area urbanistica: zona R1 (extraurbana / rurale / località Fossa')

Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Servizi offerti dalla zona: Chiesa Parrocchiale (a 1.200 m), Scuola Materna (a 1.300 m), Scuola Primaria (6.900 m), Scuola Media (a 6.100 m), varie Scuole Superiori (7.000 m circa), Centro Commerciale (3.000 m)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Mestre (40 km circa), Venezia (45 km circa), Jesolo (22 km)

Attrazioni paesaggistiche: Venezia (45 km circa)

Attrazioni storiche: Venezia (45 km circa)

Principali collegamenti pubblici: Autobus 750 m (via Calvecchia), Treno 6 km (San Dona' di Piave), Aeroporto 32 km (Tessera)

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Identificativo corpo: 1

Abitazione [A7] sita a San Dona' di Piave (VE), via Fossa' n°52, piani terra, 1° e 2°

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (1/1 diritto di proprietà), foglio 8, particella 18, subalterno 2, indirizzo via Fossa' n.1 Piano T-1-2, comune San Dona' di Piave (VE), categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 348 mq, rendita € 836,66
Derivante da: variazione del 01.01.1994

Identificativo corpo: 2

Magazzino [C2] sito a San Dona' di Piave (VE), via Fossa' n°52, piani terra e 1°

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (1/1 diritto di proprietà), foglio 8, particella 18, subalterno 8, indirizzo via Fossa' n.52 Piano T-1, comune San Dona' di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 281 mq, superficie catastale 334 mq, rendita € 333,79
Derivante da: variazione del 09.06.2023

Identificativo corpo: 3

Magazzino [C2] sito a San Dona' di Piave (VE), via Fossa' n°1, piano terra

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (1/1 diritto di proprietà), foglio 8, particella 18, subalterno 7, indirizzo via Fossa' n.52 Piano T, comune San Dona' di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 66 mq, rendita € 78,40
Derivante da: variazione del 18.08.1993

Identificativo corpo: 4

Magazzino [C2] sito a San Dona' di Piave (VE), via Fossa' n°52, piani terra e 1°

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] (1/1 diritto di proprietà), foglio 8, particella 18, subalterno 9, indirizzo via Fossa' n.52 Piano T-1, comune San Dona' di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 146 mq, superficie catastale 152 mq, rendita € 173,43
Derivante da: variazione del 09.06.2023

Irregolarità e Spese:

In occasione del sopralluogo del 23 gennaio 2026 è state riscontrata irregolarità solo per quanto riguarda il corpo 3.

Corpo 1 - abitazione

- Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti

Corpo 2 – magazzino su edificio principale

- Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti

Corpo 3 – magazzino minore su edificio accessorio

- Lo stato di fatto in parte NON corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti, poiché la porzione a nord-ovest non esiste, in quanto verosimilmente crollata o demolita

Corpo 4 – magazzino maggior su edificio accessorio

- Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale in atti

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per i corpi 1-2-4 e la NON conformità catastale per il corpo 3.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 187 / 1981
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione
Rilascio in data 29.09.1981
(solo corpi 1 e 2)

Agibilità: domanda del 22.07.1983
dichiarazione di conformità del 11.08.1983
parere sanitario favorevole del 12.09.1983
(solo corpi 1 e 2)

Numero pratica: n. 812 / 1985
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio
Per lavori: Ampliamento e cambio di destinazione d'uso
Rilascio in data 18.04.1995
(pratica legittimante per corpi 1-2-3)

Numero pratica: n. 57 / 1993
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: Costruzione
Rilascio in data 01.09.1983
(pratica legittimante per corpo 4)

4.1.1 *Conformità edilizia*

1 – Abitazione [A/7]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di San Dona' di Piave (VE) e di quanto accertato in occasione del sopralluogo del 23 gennaio 2026, l'immobile è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia n.812/1985, ultima in ordine di tempo tra quelle messe a disposizione dal Comune.

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità edilizia.

2 – Magazzino [C/2]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di San Dona' di Piave (VE) e di quanto accertato in occasione del sopralluogo del 23 gennaio 2026, l'immobile è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia n.812/1985, ultima in ordine di tempo tra quelle messe a disposizione dal Comune.

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità edilizia.

3 – Magazzino [C/2]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di San Dona' di Piave (VE) e di quanto accertato in occasione del sopralluogo del 23 gennaio 2026, l'immobile è solo in parte conforme all'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia n.57/1993, ultima in ordine di tempo tra quelle messe a disposizione dal Comune, poiché la porzione a nord-ovest non esiste, in quanto verosimilmente crollata o demolita

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la NON conformità edilizia.

La difformità accertata è teoricamente sanabile sebbene di fatto ciò non risulti sostenibile in quanto:

- La regolarizzazione è possibile con il ripristino dello stato legittimato oppure con un titolo edilizio in sanatoria

- in entrambi gli scenari il complesso edilizio risultante dovrebbe essere sottoposto a verifiche statiche che riguardino tutto il complesso edilizio in continuità

- la consistenza degli immobili tuttora in essere non è compatibile con il soddisfacimento delle verifiche statiche se non con la completa demolizione e ricostruzione

Ai soli fini estimativi a seguire è riportata la stima di costi di conformazione poi scomputati dal valore di riferimento.

Si evidenzia che tali costi di conformazione edilizia non comprendono l'adeguamento statico che risulterebbe invece una miglioria.

Inoltre non è soddisfatta la conformità "ambientale" per la presenza di manufatti contenenti amianto, di cui si da atto con la valutazione dei costi di conformazione a seguire.

4 – Magazzino [C/2]

Per quanto verificabile sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di San Dona' di Piave (VE) e di quanto accertato in occasione del sopralluogo del 23 gennaio 2026, l'immobile è sostanzialmente conforme all'elaborato grafico allegato alla Pratica Edilizia n.812/1985, ultima in ordine di tempo tra quelle messe a disposizione dal Comune.

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità edilizia.

Si evidenzia che la conformità edilizia non include la conformità "ambientale", in questo caso non soddisfatta per la presenza di manufatti contenenti amianto, di cui si da atto con la valutazione dei costi di conformazione a seguire.

4.1.2 *Conformità urbanistica*

1 – Abitazione [A/7]

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

2 – Magazzino [C/2]

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

3 – Magazzino [C/2]

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

4 – Magazzino [C/2]

Sulla base delle informazioni a disposizione si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione [A/7] di cui al corpo 1

Si tratta di porzione di fabbricato rurale con sviluppo su tre livelli, corredata da portico di ingresso. L'accesso avviene tramite portoncino dal portico che insiste sullo scoperto comune, a sua volta accessibile da cancello carraio; la scala interna è di pertinenza esclusiva dell'abitazione. Lo scoperto è bene comune a tutti i corpi oggetto di perizia.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

Superficie complessiva netta: **269 mq** (abitazione)

36 mq (portico)

È posto al piano: terra, 1° e 2°
L'edificio è stato costruito in data ignota, ristrutturato nel 1981-1983
L'abitazione ha altezza utile interna di circa 2,9 m a piano terra, 2,8 m a piano 1°, 2,7 m a piano 2°.
Stato di manutenzione generale: discretamente buono per l'edificio e per l'abitazione.
Il portico valorizza moderatamente la qualità abitativa e la fruibilità del bene e ad esso si assegna coefficiente di ponderazione pari a 0,3.
Lo scoperto valorizza sostanzialmente l'abitazione, sebbene comune agli altri corpi, e tale apprezzamento viene riconosciuto nell'edificio stesso, senza specifico riferimento all'estensione dello scoperto, anche tenuto conto che sarà formato un unico lotto.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **finestra e porte-finestre a battente** materiale: **legno e vetrocamera** condizioni: **buone** protezione: **oscuri**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno-vetro e legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **coppi in laterizio**
Pareti esterne	rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle a piano terra e nei bagni** **legno piani 1° e 2°, ad eccezione dei bagni** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **buone**
Portoncino di ingresso	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** **cancello in metallo per accedere al compendio**
Rivestimento	ubicazione: **bagni e lavanderia** materiale: **ceramico** condizioni: **buone**
Scala comune	posizione: **a rampe** rivestimento: **moquette** condizioni: **buone**

Impianti:

Riscaldamento	tipologia: **caldaia con radiatori** alimentazione: **gasolio** conformità: **non disponibile**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **funzionante** conformità: **non disponibile**

Descrizione: Magazzino [C/2] di cui al corpo 2

Si tratta di ampio magazzino con laboratorio, porzione di fabbricato rurale con sviluppo su due livelli, adiacente all'abitazione di cui al corpo 1. L'accesso avviene tramite porta a vetri dal portico di pertinenza dell'abitazione oltre che da porta sullo scoperto comune, a sua volta accessibile da cancello carraio; la scala interna è di pertinenza esclusiva del magazzino. Lo scoperto è bene comune a tutti i corpi oggetto di perizia. Ai fini estimativi si considera il magazzino come pertinenza dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

Superficie complessiva netta: **284 mq**
È posto al piano: terra e 1°
L'edificio è stato costruito in data ignota, ristrutturato nel 1981-1983
Stato di manutenzione generale: discretamente buono per l'edificio e per il magazzino-laboratorio.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **coppi in laterizio**
Pareti esterne	rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **discrete**

Descrizione: Magazzino [C/2] di cui al corpo 3

Si tratta di capanno in condizioni costruttive precarie, anche per quanto concerne la sicurezza statica; a ciò si aggiunge la presenza di pannelli di copertura verosimilmente contenenti amianto. La porzione nord-ovest del fabbricato non esiste in quanto verosimilmente demolita o crollata. L'accesso direttamente dallo scoperto comune, a sua volta accessibile da cancello carraio; l'immobile è inoltre in diretta comunicazione con il magazzino di cui al corpo 4. Lo scoperto è bene comune a tutti i corpi oggetto di perizia. Ai fini estimativi si considera il magazzino come pertinenza dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

Superficie complessiva netta: **44 mq** (fronte est)

21 mq (fronte ovest, inesistente)

È posto al piano: terra
L'edificio è stato asseritamente costruito nel 1983

Stato di manutenzione generale: pessimo e precario

Per la ricostruzione della porzione di capanno demolito/crollato si stima un costo di 200 €/mq.
Per la bonifica dei pannelli in amianto si stima un costo di 50 €/mq.
Per la realizzazione di nuovo manto in onduline si stima un costo di 50 €/mq.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **pannelli ondulati verosimilmente contenenti amianto**
Pareti esterne	rivestimento: **principalmente pannelli ondulati e lamiere grecate** condizioni: **scadenti**
Pavim. Interna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **grezze**

Descrizione: Magazzino [C/2] di cui al corpo 4

Si tratta di capanno in condizioni costruttive precarie, anche per quanto concerne la sicurezza statica; a ciò si aggiunge la presenza di pannelli di copertura verosimilmente contenenti amianto. L'accesso direttamente dallo scoperto comune, a sua volta accessibile da cancello carraio; l'immobile è inoltre in diretta comunicazione con ciò che resta del magazzino di cui al corpo 3. Il secondo piano consiste sostanzialmente in un soppalco sotto tetto con altezza utile limitata. Lo scoperto è bene comune a tutti i corpi oggetto di perizia. Ai fini estimativi si considera il magazzino come pertinenza dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

Superficie complessiva netta: **91 mq** (piano terra)

48 mq (soppalco)

È posto al piano: terra e 1°
L'edificio è stato costruito in data ignota.
Stato di manutenzione generale: pessimo e precario

Per la bonifica dei pannelli in amianto si stima un costo di 50 €/mq.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **pannelli ondulati verosimilmente contenenti amianto**
Pareti esterne	rivestimento: **principalmente pannelli ondulati e lamiere grecate** condizioni: **scadenti**
Pavim. Interna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **grezze**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione (corpo 1)	sup netta pav.	0	269,00	1,00	269	950 €
Portico (corpo 1)	sup netta pav.	0	36,00	0,30	11	
Magazzino (corpo 2)	sup netta pav.	0	284,00	0,5	142	
Magazzino Est (corpo 3)	sup netta pav.	0	44,00	0,2	9	
Magazzino Ovest (corpo 3)	sup netta pav.	0	21,00	0,05	1	
Magazzino P.T. (corpo 4)	sup netta pav.	0	91,00	0,2	18	
Magazzino P.1 (corpo 4)	sup netta pav.	0	48,00	0,1	5	
TOTALE			**133,00**		**455**	**432.250 €**

I costi di conformazione sono così computati:

Corpo 3:	ricostruzione ovest	21 x 200 = 4.200 €		
	bonifica amianto	44 x 1,15 = 51 mq	→	51x50 = 2.550 €
	rifacimento manto	44 x 1,15 = 51 mq	→	51x50 = 2.550 €
Corpo 4:	bonifica amianto	91 x 1,15 = 105 mq	→	105x50 = 5.250 €
	rifacimento manto	91 x 1,15 = 105 mq	→	105x50 = 5.250 €
Scoperto:	demolizione manufatti (forno e tettoia)		→	2.000 €

NOTA: tali costi di conformazione non includono oneri di adeguamento statico che, sebbene ritenuti necessari, comporterebbero una miglioria.

SOMMA dei COSTI di CONFORMAZIONE: **- 21.800 €**

Criteri estimativi: comparativo diretto, riferito a valori messi a disposizione da Agenzia delle Entrate

Nella ricerca di compravendite di immobili comparabili (A7) nella stessa zona (foglio 8) tra il 2016 ed il 2026 è stato individuato solo il passaggio di una nuda proprietà all'interno della stessa famiglia, dato che si ritiene non rilevante (Foglio 8, Particella 85, Subalterni 5 e 6, compravendita del 5 dicembre 2022).

Non essendo stati individuati immobili comparabili compravenduti nella stessa zona tra il 2016 ed il 2026, si fa riferimento ai valori messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: SAN DONA' DI PIAVE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E LOCALITA'

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	800	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1400	L			

Si assume pertanto il valore medio di mercato per ville e villini in stato conservativo normale: **950 €/mq**, già inclusivo dell'area scoperta comune ai diversi subalterni che costituiscono la proprietà.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dati relativi a corpo: 1+2+3+4
Proprietario:

1/1 [redacted] – diritto di proprietà
codice fiscale: [redacted]

in forza del seguente atto:

- Successione: dichiarazione presentata in data 14.06.2023
  Num. 276347 Volume 88888

Titolare ante successione:

- [redacted]

Identificativo corpi: 1+2+3+4

Corpo 1: abitazione (A/7), 348 mq catastali
Corpo 2: magazzino (C/2), 334 mq catastali
Corpo 3: magazzino (C/2), 66 mq catastali
Corpo 4: magazzino (C/2), 152 mq catastali
Occupati da persone, arredi, materiale di commercio

Stato di occupazione: OCCUPATO
L'immobile nel corso delle operazioni peritali era occupato dal sig. [redacted] e dalla moglie.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente per entrambi i corpi 1, 2, 3 e 4

6.1.1 ***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***

TRASCRIZIONE di DOMANDA GIUDIZIALE di RIDUZIONE TESTAMENTARIA a favore di [redacted] trascritta a VENEZIA il 12.01.2024, reg. gen. n.1183, reg. part. n.963

Contro [redacted]

NOTA: Nell'ambito della causa R.G. n.514/2024 con Ordinanza del 22.01.2026 è stata dichiarata l'estinzione del processo ed ordinata la cancellazione di questa trascrizione che potrà avvenire dopo l'attestazione di definitività del provvedimento.

6.1.2 ***Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:***

Nessuna.

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

Nessuna.

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

ATTO di VINCOLO di INEDIFICABILITA' sul Foglio 8, Particella 18; datato 28.01.1982

TRASCRIZIONE di COSTITUZIONE di VINCOLO di DESTINAZIONE d'USO per gli annessi rustici oggetto di domanda di sanatoria Foglio 8, Particella 18, Subalterno 7 (Corpo 3); trascritta a VENEZIA il 07.09.1993, reg. gen. n.16732, reg. part. n.12075

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

GIA' CANCELLATE

Nessuna.

ATTIVE

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA a favore di Unicredit Banca s.p.a.; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importi: ipoteca € 319.200, capitale € 159.600; iscritta a Venezia il 08.06.2006 reg. gen. n.25188, reg. part. n.6240

Contro [redacted]

Costi di cancellazione: nessuno

6.2.2 ***Pignoramenti:***

ATTIVO

TRASCRIZIONE di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [redacted] trascritta a VENEZIA il 04.11.2025, reg. gen. n.38961, reg. part. n.28269

Contro [redacted]

Costi di cancellazione: 294 €

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:

Identificativo corpo: 1+2+3+4 Abitazione + Magazzini

Le unità insistono sul medesimo fondo ad esse comune di superficie 7.200 mq.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese straordinarie deliberate: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute al 11.02.2026: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area scoperta

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano tali vincoli

Risposta all'ottavo punto del quesito

valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Comparativo

8.2.2Fonti di informazione:

Conservatoria di Venezia → per l'individuazione di compravendite comparabili
per reperire atti di compravendita su immobili comparabili
reperito un solo atto, non significativo

OMI → per l'individuazione di valori medi del mercato immobiliare

8.3.3Valutazione corpi:

1. Abitazione [A7]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	269	€ 950	€ 255.550
Portico	11	€ 950	€ 10.450
Valore di stima			€ 266.000

2. Magazzino [C2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	142	€ 950	€ 134.900
Valore di stima			€ 134.900

4. Magazzino [C2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino P.T.	18	€ 950	€ 17.100
Magazzino P.1	5	€ 950	€ 4.750
Valore di stima			€ 21.850

3. Magazzino [C2]

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino Est	9	€ 950	€ 8.550
Magazzino Ovest	1	€ 950	€ 950
Valore di stima			€ 9.500

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
1	Abitazione [A7]	348	€ 266.000	€ 266.000
2	Magazzino [C2]	334	€ 134.900	€ 134.900
3	Magazzino [C2]	66	€ 9.500	€ 9.500
4	Magazzino [C2]	152	€ 21.850	€ 21.850
SOMMA				**€ 432.250**

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 21.612,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
Spese di conformazione e bonifica: **€ 21.800,00**
Spese condominiali insolute al 11.02.2026: **€ 0,00**

Giudizio di comoda divisibilità: No, il bene NON è comodamente divisibile ed il compendio è valorizzato dallo scoperto e dall'unitarietà dei beni.

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto: **€ 388.837,50**
Valore immobiliare al netto delle decurtazioni **€ 388.837,50**

8bis Classamento energetico dell'immobile:
Identificativo corpo: 1
Attestazione Prestazione Energetica: assente
il costo per redazione di un nuovo A.P.E. è stimato in 500 €

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

L'oggetto dell'esecuzione non è comodamente divisibile:

Lotto UNICO: abitazione + n.3 magazzini

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

01 – certificato anagrafico

02 – estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

03 – certificato di attribuzione del codice fiscale

04 – visura catastale corpo 1, abitazione

05 – visura catastale corpo 2, magazzino

06 – visura catastale corpo 3, magazzino

07 – visura catastale corpo 4, magazzino

08 – visura catastale Bene Comune Non Censibile

09 – planimetria catastale corpo 1, abitazione

10 – planimetria catastale corpo 2, magazzino

11 – planimetria catastale corpo 3, magazzino

12 – planimetria catastale corpo 4, magazzino

13 – elaborato planimetrico catastale

14 – elenco subalterni catastali

15 – elenco sintetico delle formalità su immobili

16 – nota su ipoteca volontaria, iscrizione del 08.06.2006

17 – titolo di denuncia di successione, trascrizione del 11.07.2023

18 – nota su domanda giudiziale, trascrizione del 12.01.2024

19 – nota su pignoramento, trascrizione del 04.11.2025

20 – elenco sintetico delle formalità su [redacted]

21 – nota su compravendita, trascrizione del 18.01.1986

22 – nota su costituzione di vincolo, trascrizione del 07.09.1993

23 – nota su ipoteca volontaria, iscrizione del 08.06.2006

24 – titolo di denuncia di successione, trascrizione del 11.07.2023

25 – riscontro su contratti di locazione

26 – estratto di mappa catastale

27 – certificato di destinazione urbanistica

28 – condono edilizio (legittimante per corpi 1-2-3)

29 – p.d.c. in sanatoria (legittimante per corpo 4)

30 – indagine di mercato

31 – documentazione fotografica

32 – documentazione su spese sostenute

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**UNICO**
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpi: 1+2+3+4** 1/1 [redacted] – diritto di proprietà codice fiscale: [redacted]
Identificativo catastale	**Corpo 1:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 8, particella 18, subalterno 2, indirizzo via Fossa' 1 Piano T-1-2, comune San Dona' di Piave (VE), categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 348 mq, rendita € 836,66 **Corpo 2:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 8, particella 18, subalterno 8, indirizzo via Fossa' 52 Piano T-1, comune San Dona' di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 281 mq, superficie catastale 334 mq, rendita € 333,79 **Corpo 3:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 8, particella 18, subalterno 7, indirizzo via Fossa' 1 Piano T, comune San Dona' di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 66 mq, superficie catastale 66 mq, rendita € 78,40 **Corpo 4:** Identificato al catasto Fabbricati: foglio 8, particella 18, subalterno 9, indirizzo via Fossa' 52 Piano T-1, comune San Dona' di Piave (VE), categoria C/2, classe 5, consistenza 146 mq, superficie catastale 152 mq, rendita € 173,43
Valore	Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 388.837,50**

Data generazione:
21.09.2026 17.58

L'Esperto alla stima
Ing. Nicolò Vistosi