
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **14/2026**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Negozio

Esperto alla stima: Arch. Renzo Ragazzo
Codice fiscale: RGZRNZ69C07F904Y
Studio in: Via Polanzani 76 - 30033 Noale
Telefono: 041440165
Fax:
Email: info@studioragazzo.com
Pec: renzo.ragazzo@archiworldpec.it

Sommario

1) <i>Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 secondo comma c.p.c.)</i>	Pag. 7
2) <i>Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati</i>	Pag. 7
3) <i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita</i>	Pag. 7
4) <i>Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni</i>	Pag. 8
5) <i>Stato di possesso dei beni immobili e provenienza</i>	Pag. 13
6) <i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</i>	Pag. 13
7) <i>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</i>	Pag. 14
8) <i>Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati</i>	Pag. 14
8bis <i>Classamento Energetico dell'Immobile</i>	Pag. 16
9) <i>Valutazione della sola quota indivisa</i>	Pag. 16
10) <i>Elenco Allegati</i>	Pag. 16
11) <i>Imposizione fiscale (Iva – Imposta di Registro)</i>	Pag. 17
12) <i>Schema identificativo dei beni immobili da porre all'asta</i>	Pag. 17

Riassunto Perizia

Bene: Via Piove, 26/1 - Fiesso D'artico (VE) - 30032

Descrizione generica: Unità immobiliare ad uso commerciale.

Identificativo Lotto: 001 - Negozio

Corpo Negozio: Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032, Via Piove, 26/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca:
€ 140000; Importo capitale: € 70000; A rogito di Notaio Nicolò Noto in data 16/07/2024 ai nn. 125105

- Pignoramento a favore di Banca di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Venezia in data 11/02/2026 ai nn. 4409/3247; COSTI DI
CANCELLAZIONE € 294,00 A CARICO DELLA PROCEDURA E NON DETRATTI DAL VAIOLORE DI STIMA..

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€70.560,00**
cui si trova:

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 insolite, 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. alleggi 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 staggitto
 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 30 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

Su Incarico del G.E. Dott. Carlo Azzolini il sottoscritto perito viene nominato CTU in data 03/03/2026 nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 14/2026 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

In data 13/03/2026 depositava proprio giuramento telematico in cancelleria tramite pec.

Le operazioni di stima si sono svolte regolarmente in data 05/05/2026, unitamente all'avv. [REDACTED] [REDACTED] (custode autorizzato dal giudice) si è provveduto all'accesso forzoso con ausilio del fabbro e alla sostituzione delle serrature eseguendo, nell'occasione, rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico dell'unità immobiliare.

Visti gli atti di causa, tutto ciò premesso e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate, Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Venezia - Catasto Terreni/Fabbricati, Comune di Fiesse D'Artico - Settori Edilizia Privata, il sottoscritto perito dà, di seguito, risposta ai quesiti posti.

Beni in Fiesso D'artico (VE)

Località/Frazione

Via Piove, 26/1

Lotto: 001 - Negozio

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Fiesso d'Artico, lungo la strada provinciale n. 12 che collega Fiesso con Piove di Sacco. E' un comune di 8727 abitanti nella città metropolitana di Venezia, situato nel cuore della riviera del Brenta, meta molto apprezzata dai turisti per le splendide ville veneziane. Il territorio è caratterizzato da una importante presenza di industria manifatturiera nel campo delle pelletterie e della calzatura con capannoni lungo le principali vie di comunicazione, mentre l'esterno è prevalentemente agricolo con produzione di cereali e barbabietola da zucchero.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale di Dolo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Padova, Mestre.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville Venete XVI - XVIII secolo

Principali collegamenti pubblici: Linea extraurbana ACTV

Identificativo corpo: Negozio.

Negozio [N] sito in Fiesso D'artico (VE) CAP: 30032, Via Piove, 26/1

Unità commerciale al piano terra e rialzato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 592, subalterno 3, indirizzo Via Piove, 26/1, piano T, comune Fiesso D'Artico, categoria C/1, classe 9, consistenza 61 MQ, superficie 73, rendita € 768,69

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2005 Pratica n. VE0237273 in atti dal 22/11/2005. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/12/2004 Pratica n. VE0277159 in atti dal 13/12/2004.

Confini: A nord, est e ovest con scoperto comune, a sud con vano scala comune, e con locale comune.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'intestazione catastale dell'immobile sopra descritto risulta erroneamente in capo a [REDACTED] anziché alla società [REDACTED], stesso codice fiscale [REDACTED].

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P11-0428

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori art. 6 DPR 380/2001 s.m.i.

Per lavori: Modifiche interne al negozio

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 21/11/2011 al n. di prot. 13219

NOTE: I LAVORI NON RISULTANO REALIZZATI

Numero pratica: P04-0454

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia artt. 22-23 del DPR 380/2001 s.m.i.

Per lavori: Modifiche interne al negozio

Oggetto: Modifiche interne

Presentazione in data 07/09/2004 al n. di prot. 11169

Numero pratica: P01-0342
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Edilizia L. 662/1996
 Per lavori: Modifiche interne al negozio
 Oggetto: Modifiche interne
 Presentazione in data 31/07/2001 al n. di prot. 8974

Numero pratica: 3-1965
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: Casa per negozi ed appartamenti
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 30/01/1965 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 17/01/1967 al n. di prot.

Numero pratica: P05-0084
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Agibilità
 Per lavori: Ristrutturazione
 Presentazione in data 24/02/2005 al n. di prot.
 Rilascio in data 10/03/2005 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozio [N]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: I lavori per modifiche interne richiesti con C.I.L. del 21/11/2011 prot. 13219 non risultano eseguiti, pertanto, sentito il parere del responsabile dell'ufficio edilizia privata del comune di Fiesso D'Artico, si può considerare l'ultimo stato legittimato la D.I.A.E. del 07/09/2004 prot. 11169, con relativa agibilità del 10/03/2005.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozio [N]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Comunale n.30 del 26.09.2024
Zona omogenea:	C1/062
Norme tecniche di attuazione:	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO

	C1/162, normate dall'art. 57 delle N.T.O.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozio [N] di cui al punto Negozio

Unità commerciale ad uso negozio di circa 78 mq netti complessivi articolato su due livelli, piano terreno e rialzato, su edificio condominiale costruito nel 1965.

Presenta ampie vetrine nei lati est e nord con due porte di accesso, al momento del sopralluogo i locali si presentavano sgombri di arredi.

Internamente l'immobile si compone di: negozio di mq 43,79, retro negozio di mq 12,97 (accessibile da piccola scala interna), spogliatoio mq 2,04, antibagno mq 1,18, W.C. mq 1,56, Magazzino mq 16,38.

Il locale negozio presenta un'altezza interna di cm 350, mentre i locali accessori su piano rialzato presentano altezza interna di cm 247.

Come descritto nell'atto di provenienza del 19/06/2000 notaio Alberto Tessitore rep. 71057 *"l'unità è da considerarsi esclusa da qualsiasi diritto di comproprietà sul vano entrata, sul vano scale e sul locale al piano terra nel quale era, a suo tempo, ubicata la caldaia per il riscaldamento"*. Inoltre *"il piazzale antistante il negozio è condominiale con altre cinque unità di proprietà di terzi e conseguentemente nessuno dei proprietari potrà mai disporre o usare l'area a suo esclusivo piacimento"*.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale circa mq **92,00**

E' posto al piano: Terra - rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 / 2,47

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo generale dell'immobile, non presenta evidenti segni di degrado strutturale né particolari segni di infiltrazioni.

Nel complesso, considerato che l'unità sembra inutilizzata da diverso tempo, si può ritenere che lo stato manutentivo sia discreto.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Note: Trattasi di pareti in laterizio con struttura portante in pilastri di c.a..

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **graniglia di marmo levigato** condizioni: **buone**

Impianti:**Elettrico**

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **Non è stato possibile reperire documentazioni di conformità**

Note: Contatore posizionato all'interno dello spogliatoio del piano rialzato.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **non rilevabili**
 conformità: **non è stato possibile reperire documentazione di conformità**

Note: Presente piccolo boiler elettrico all'interno del W.C. Condizioni e funzionalità non verificabili.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori in acciaio** condizioni: **buone** conformità: **non è stato possibile reperire documentazione di conformità**

Note: Presenti n. 3 ventilconvettori a gas metano di tipo autonomo. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli apparecchi per mancanza di elettricità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito un rilievo metrico di verifica dei beni ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare costituente il lotto. I conteggi in forma analitica sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativi all'immobile in oggetto. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati previa verifica metrico strumentale delle dimensioni interne e delle altezze; verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le superfici accessorie. Non si è computata la superficie esterna di uso comune.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	superf. esterna lorda	0	52,00	1,00	52,00	€ 1.400,00
Piano rialzato	superf. esterna lorda	0	40,00	0,50	20,00	€ 1.400,00
			92,00		72,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: --

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALBERTO TESSIORE, in data 19/06/2000, ai nn. 71057/9361; trascritto a VENEZIA, in data 20/06/2000, ai nn. 18821/12563.

Identificativo corpo: NegozioNegozio [N] sito in Fiesso D'artico (VE), Via Piove, 26/1 **Libero**

Note: In data 05/05/2026, in occasione del secondo sopralluogo con delegato del custode avv. [REDACTED] si è provveduto all'accesso forzoso con ausilio del fabbro e alla sostituzione delle serrature.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000 ; A rogito di Notaio Nicolò Noto in data 16/07/2024 ai nn. 125105

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Venezia in data 11/02/2026 ai nn. 4409/3247; COSTI DI CANCELLAZIONE € 294,00 A CARICO DELLA PROCEDURA E NON DETRATTI DAL VALORE DI STIMA..

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: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: nessuna

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: accesso limitato al solo piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Ricerca del Valore di Mercato attraverso procedimento di stima sintetico comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Fiesse d'Artico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori immobiliari della zona.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300/1500 €/mq;

Altre fonti di informazione: Offerte in vendita.

8.3.3 Valutazione corpi:

Negozi. Negozi [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.560,00.

Metodo sintetico comparativo. Utilizza i dati statistici pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per calcolare un valore di stima dell'immobile, basandosi sul prezzo medio al metro quadro di immobili simili nella stessa zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	52,00	€ 1.400,00	€ 72.800,00
Piano rialzato	20,00	€ 1.400,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.800,00
Vetustà e obsolescenza tecnologica detrazione del 30.00%			€ -30.240,00
Valore corpo			€ 70.560,00
Valore accessori			0,00
Valore complessivo intero			€ 70.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi	Negozi [N]	72,00	€ 70.560,00	€ 70.560,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 0,00
Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore	

complessivo. Importo diverso da quello indicato
a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze'
punto 3:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Negozio

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

N.B.: a carico procedura e non detratti dal prezzo di stima

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova:

€ 70.560,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Negozio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da interpello presso il sito Ve.Net. della Regione Veneto non risulta nessun attestato, la redazione comporta una spesa di circa 250€+iva.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 01 - Documentazione fotografica
- Allegato 02 - Verbale di Giuramento
- Allegato 03 - Visura Catastale
- Allegato 04 - Estratto di mappa
- Allegato 05 - Planimetria catastale
- Allegato 06 - Visura Camerale
- Allegato 07 - CIL 21/11/2011 con grafico
- Allegato 08 - DIA 07/09/2004 con grafico

Allegato 09 - Agibilità del 10/03/2005
 Allegato 10 - Atto di provenienza
 Allegato 11 - Esito ricerca contratti locazione
 Allegato 12 - Tavola grafica del CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita da parte di Imprese sarà con esenzione I.V.A.: - imposta di registro proporzionale del 9%; - imposta ipotecaria con l'aliquota del 3%; - imposta catastale con l'aliquota dell'1%.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Negozio
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Negozio: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Negozio: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED], foglio 5, particella 592, subalterno 3, indirizzo Via Piove, 26/1, piano T, comune Fiesse D'Artico, categoria C/1, classe 9, consistenza 61 MQ, superficie 73, rendita € 768,69
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.560,00

Data generazione:
30-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Renzo Ragazzo