

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

**AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro



N° Gen. Rep. 271/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.03.2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto n. 1 (unico)**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Meneguz  
**Codice fiscale:** MNGLSN92P28L407K  
**Studio in:** Galleria Progresso 5 - 30027  
San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421560184  
**Fax:** 0421560184  
**Email:** alessandro.meneguz.rossi@gmail.com  
**Pec:** alessandro.meneguz@ingpec.eu



## Riassunto Perizia

### Identificativo Lotto 1 (Unico):

Mira (Venezia) c.a.p. 30034 via Pallada n. 50/A

Descrizione generica: appartamento C.F. Fg. 44, particella 243 subalterno 3

### Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato, piena proprietà:

C.F.:

### Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- \* Atto Costituzione di servitù coattiva relativa ad elettrodotto, trascritto il 06.11.1991 ai nn. 22642715859, a favore dell'Enel e contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. La servitù colpiva porzioni dei mappali 38, 240 e 241. Detti mappali sono stati successivamente soppressi o modificati, ma dal confronto con le mappe attuali appare che una piccola porzione di scoperto del mapp. 243, ricada dentro alla fascia di rispetto dell'elettrodotto.

### Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

- \* Ipoteca volontaria iscritta il 10.08.2012 ai nn. 24025/3586 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 06.08.2012 rep. 274872404 del notaio Catapano, a favore di Veneto Banca s.c.p.a., contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 120.000,00, importo dell'ipoteca €. 216.000,00. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 243 subalterno 3 del Fg. 44 di Mira.
- \* Ipoteca giudiziale iscritta il 19.09.2013 ai nn. 24800/3629 derivante da decreto ingiuntivo del 24.07.2012 rep. 1789 del Tribunale di Venezia, a favore di [REDACTED] srl, contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 5.701,47, importo dell'ipoteca €. 10.000,00. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 243 subalterno 3 del Fg. 44 di Mira.
- \* Ipoteca concessione amministrativa/concessione iscritta il 07.10.2016 ai nn. 31835/5770, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di Equitalia Servizi di Riscossione spa del 4.10.2016 rep. 1099/11916, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa, contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 53.669,22, importo dell'ipoteca €. 107.338,44. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 243 subalterno 3 del Fg. 44 di Mira.
- \* Pignoramento trascritto il 25.11.2025 ai nn. 41810/30269, a favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY spa, contro [REDACTED]. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 243 subalterno 3 del Fg. 44 di Mira.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 271/2025  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

---

<b>Valore del Lotto 1 (Unico) - Quota di 1/1:</b>		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	94.150,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	95.550,00

---



## SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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.....**pag. 6**

**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.....**pag. 6**

**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.....**pag. 6**

**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.....**pag. 7**

**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..... **pag. 9**

**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.....**pag. 9**
- 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.....**pag. 11**
- 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 8bis.....**pag. 11**
- 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.....**pag. 13**
- 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.....**pag. 13**
- 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.....**pag. 13**
- 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.....**pag. 13**
- 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.....**pag. 14**



## **PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 18.12.2025, ha nominato quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il sottoscritto ing. Meneguz Alessandro, iscritto all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 4818 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n.987, con studio in San Donà di Piave, galleria Progresso 5.

L'Esperto, in data 06.01.2026, ha depositato per via telematica il verbale di giuramento, firmato digitalmente.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Mira, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mira, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguito il sopralluogo in data 22.01.2026, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

### **1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata sostituita, come previsto dallo stesso articolo, da relazione notarile.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (v. la storia della proprietà al par. 6).

### **2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DELL' ESECUTATO**

██████████ ██████████, nato a ██████████ in data ██████████, ha il seguente codice fiscale: ██████████  
██████████ (v. all. F1).

Svolte le ricerche presso l'ufficio Anagrafe di Mira, ██████████ ██████████ risulta di stato libero (vedi Certificato, all. E1).

### **3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **Lotto n. 1 (unico)**

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Mira (VE), via Pallada n. 50/A, meglio descritta al par. 8, così individuata al Catasto:

- \* **C.F. Foglio 44, particella 243 subalterno 3** (appartamento)



Piano 1°, Cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 107 mq, rendita €. 619,75 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

In Catasto Fabbricati l'unità sopra descritta risulta intestata all'esecutato [REDACTED] [REDACTED].

L'unità sopra descritta è porzione di fabbricato costituito da due unità immobiliari, insistenti su terreno individuato al C.T. con il mapp. 243 del Fg. 44 confinante, da nord verso est, con mappali 330, 291, 312, 245, 293 e 292 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

La posizione del subalterno 3, sopra descritto, è individuata sull'elaborato planimetrico del mapp. 243 e, dall'elenco subalterni, risulta che il subalterno 1 (scoperto, vano scala e portico), è bene non censibile comune a tutte le unità del condominio (all. C2).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale. Va quindi presentata una pratica in Catasto per la regolarizzazione, con una spesa che comprendo in quella stimata al par. 4.

Si rileva nello scoperto esterno (bene comune non censibile, sub.1) un magazzino di circa 6x5 metri non rappresentato in mappa, per cui si dovrà procedere alla demolizione come meglio specificato al par.4.

#### **4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositata la seguente documentazione:

- \* Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia n. 85169, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] il 17.10.1986 per la ristrutturazione del fabbricato principale ad uso abitazione per ricavare n°2 abitazioni (v. Titolo edilizio, all. G1);
- \* Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia n. 87373, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] il 16.02.1988 in variante alla concessione n. 85169 (v. Titolo edilizio, all. G2);
- \* Autorizzazione di abitabilità del 10.05.1988 (v. all. G3)
- \* Concessione edilizia in sanatoria n. 376, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] il 17.02.1998 per l'ampliamento ad uso portico aperto su tre lati, adibito ad uso residenziale (v. Titolo edilizio, all. G4);



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 271/2025  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

- \* Certificato di abitabilità n. 376 del 17.02.1998, relativamente al portico aperto su tre lati ad uso residenziale (v. all. G5);
- \* Autorizzazione per eseguire attività edilizia o di trasformazione edilizia n. 394, rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] il 30.03.2001 per l'installazione del deposito GPL interrato (v. Titolo edilizio, all. G6);

\*\*\*

Ho riscontrato alcune difformità rispetto alle tavole edilizie approvate, consistenti in una diversa distribuzione interna. In particolare, si evidenziano: la demolizione e il riposizionamento di alcune tramezze interne finalizzati all'unificazione dei due vani posti a nord, destinandoli a cucina-soggiorno; la trasformazione dell'originaria cucina in camera; nonché l'apertura di un nuovo vano porta che mette in comunicazione tale camera con il bagno adiacente.

Si rileva nello scoperto esterno (bene comune non censibile, sub.1) un magazzino di circa 6x5 metri non autorizzato.

Gli abusi individuati all'interno dell'appartamento sono sanabili ex artt. 36bis del D.P.R. 380/2001, con una spesa che stimo in €. 3.000,00 (comprese spese tecniche e pratica catastale) che vengono detratti dal valore stimato dell'immobile al par. 8.

A seguito di tale pratica di sanatoria si dovrà procedere alla domanda di nuova agibilità.

Il magazzino esterno non è sanabile e risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi procedendo alla sua demolizione, con una spesa che stimo in €. 1.000,00 che vengono detratti dal valore stimato dell'immobile al par. 8.

\*\*\*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non viene prodotto perché si tratta di fabbricato.

Si precisa che il fabbricato in oggetto ricade secondo il P.A.T.:

- in zona "aree di interesse paesistico-ambientale (PALAV – Art. 21/A);
- in area "ENAC vincolo aeroportuale art. 11.12"
- sito UNESCO (PTRC, art. 73) – Art. 19.6
- in area vincolata ai sensi dell'art. 142 del d.lgs. n° 42/2004 – art. 8.3 per corsi d'acqua e zone di interesse archeologico



- parzialmente all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione – art. 11.7

Si precisa che il fabbricato in oggetto ricade secondo il P.I:

- in zona “edifici di interesse storico ambientale (scheda n° 6A)”,
- in zona “servitù militare”

Si precisa che il fabbricato in oggetto ricade secondo il P.G.R.A in zona di pericolosità idraulica moderata P1.

#### **5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO**

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato.

#### **6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, aggiornate al 09.01.2026, risulta quanto segue.

#### **6.1 STORIA DELLA PROPRIETA'**

L'unità immobiliare individuata con il mapp. 243 subalterno 3 al Fg. 44 di Mira, colpito dal pignoramento, risulta in proprietà dell'esecutato [REDACTED], e sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:

- \* In forza dell'atto di compravendita del 13.04.1983 rep. 40147 del notaio Faotto, trascritto il 28.04.1983 ai nn. 6888/5542, Fonda Giuseppe nato il 10.04.1908, vendeva a [REDACTED] [REDACTED] (per la nuda proprietà), [REDACTED] e [REDACTED] (per l'usufrutto), i mappali 38 di mq 23.410, 240 di mq 290, 241 di mq 4.200, 243 di mq 1.310 (vedi Nota di Trascrizione, all. D1).
- \* Per successione di [REDACTED] [REDACTED] aperta il [REDACTED], certificato trascritto il 07.01.2008 ai nn. 596/360 (vedi Nota di Trascrizione, all. D2), i fratelli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ereditavano la quota di 1/6 ciascuno dei subalterni 2, 3,4, 5 del mapp. 243 del Fg.44 del Catasto Fabbricati ed altri immobili.



- \* Con atto del 06.08.2012, rep. 2747/2403 del notaio Catapano, trascritto il 10.08.2012 ai nn. 24024/17085 (vedi Nota di Trascrizione, all. D3), i fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], accettavano tacitamente l'eredità di [REDACTED]. Sulla Nota di Trascrizioni venivano elencati i subalterni 2, 3,4, 5 del mapp. 243 del Fg.44 del Catasto Fabbricati ed altri immobili.
- \* In forza dell'atto di compravendita del 06.08.2012 rep. 2747/2403 del notaio Catapano, trascritto il 10.08.2012 ai nn. 24023/17084, i fratelli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], vendevano all'esecutato [REDACTED], il subalterno 3 del mapp. 243 del Fg.44 del Catasto Fabbricati (vedi Nota di Trascrizione, all. D4).

## **6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- \* Atto Costituzione di servitù coattiva relativa ad elettrodotto, trascritto il 06.11.1991 ai nn. 22642/15859, a favore dell'Enel e contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. La servitù colpiva porzioni dei mappali 38, 240 e 241. Detti mappali sono stati successivamente soppressi o modificati, ma dal confronto con le mappe attuali appare che una piccola porzione di scoperto del mapp. 243, ricada dentro alla fascia di rispetto dell'elettrodotto. La circostanza comunque non incide sul valore commerciale dell'immobile oggetto di stima.

## **6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA**

- \* Ipoteca volontaria iscritta il 10.08.2012 ai nn. 24025/3586 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 06.08.2012 rep. 2748/2404 del notaio Catapano, a favore di Veneto Banca s.c.p.a., contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 120.000,00, importo dell'ipoteca €. 216.000,00. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 243 subalterno 3 del Fg. 44 di Mira.
- \* Ipoteca giudiziale iscritta il 19.09.2013 ai nn. 24800/3629 derivante da decreto ingiuntivo del 24.07.2012 rep. 1789 del Tribunale di Venezia, a favore di [REDACTED] srl, contro





condizioni, anche se appare necessario un intervento di manutenzione generale; le strutture sono tradizionali in muratura e calcestruzzo.

L'appartamento è accessibile da scala interna e non c'è ascensore. La distribuzione dei vani è razionale (v. planimetria all. C1, con l'avvertenza che vi sono modifiche interne già descritte al par. 4): è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, antibagno, ripostiglio, due camere (di cui una utilizzata al momento a studio) e due bagni finestrati. Le finiture e gli impianti appaiono in stato discreto e richiedono un intervento di manutenzione. I pavimenti sono in laminato effetto legno di recente esecuzione ad eccezione di un bagno e dell'antibagno in piastrelle e una camera a parquet in legno; le pareti sono intonacate al civile, ad eccezione dei bagni che hanno pareti rivestite in ceramica; in qualche punto vi sono tracce di muffe e umidità. L'impianto di riscaldamento è a radiatori ed è autonomo. La caldaia, alimentata a GPL, è installata nel disimpegno e collegata a una cisterna esterna condivisa con l'unità al piano terra. Dalla cisterna partono due linee distinte, ciascuna dotata di contatore a monte, così da rilevare separatamente i consumi delle due unità. Va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

La stima che segue è condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametri la superficie al lordo delle pareti, e il prezzo unitario di mercato esercitato nella zona per edifici con simili caratteristiche.

Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2025, che indica un intervallo da €/mq 900,00 ad €/mq 1.200,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale, sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Considerato lo stato dell'immobile, la sua posizione, tutto quanto è stato finora esposto, stimo un valore unitario di €/mq 1.000,00, comprensivo del valore delle parti comuni condominiali. La superficie commerciale, calcolata in conformità all' C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti.



Le superfici sono approssimate, al lordo dei muri interni e perimetrali e arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Appartamento	105	1,00	105,00
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>			<b>mq 105</b>
Valore commerciale della quota intera: mq 105 x €/mq 1.000,00 =			
		€.	105.000,00
Valore da detrarre per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis):			
		€.	-200,00
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:			
		€.	-5.250,00
Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e catastale (v. par. 4)			
		€.	-4.000,00
Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3)			
		€.	-1.400,00
Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (unico) - piena proprietà:			
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli.:		€.	94.150,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli:		€.	95.550,00

\*\*\*

#### **8bis. RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO**

Presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

#### **9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'**

Il tema non viene trattato perché non si tratta di quote indivise.

#### **10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO**

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

#### **11. RISPOSTA ALL' 11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Da quanto è possibile dedurre, appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata a Imposta di Registro.



## 12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

### **Lotto n. 1 (Unico)**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota di 1/1

Identificativo catastale:

Comune di Mira (VE),

\* **C.F. Foglio 44, particella 243 subalterno 3** (appartamento)

Piano 1°, Cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 107 mq,  
rendita €. 619,75

Valore del Lotto 1 (Unico) quota di 1/1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	94.150,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	95.550,00

### **ALLEGATI:**

<b>A1</b>	Mappa del Catasto Terreni
<b>B1</b>	Visura del Catasto Fabbricati
<b>C1</b>	Planimetria catastale
<b>C2</b>	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
<b>D1-D4</b>	Note di trascrizione di atti e successione
<b>E1</b>	Certificato di Stato Libero
<b>F1</b>	Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate
<b>G1</b>	Titolo edilizio - pratica n. 85169 del 1986
<b>G2</b>	Titolo edilizio - pratica n. 87373 del 1988
<b>G3</b>	Abitabilità del 1988
<b>G4</b>	Titolo edilizio - pratica n. 376 del 1998
<b>G5</b>	Abitabilità del 1998
<b>G6</b>	Titolo edilizio - pratica n. 394 del 2001
<b>H1</b>	Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 271/2025  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

San Dona' di Piave, 09.02.2026

L'esperto alla stima  
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

