

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

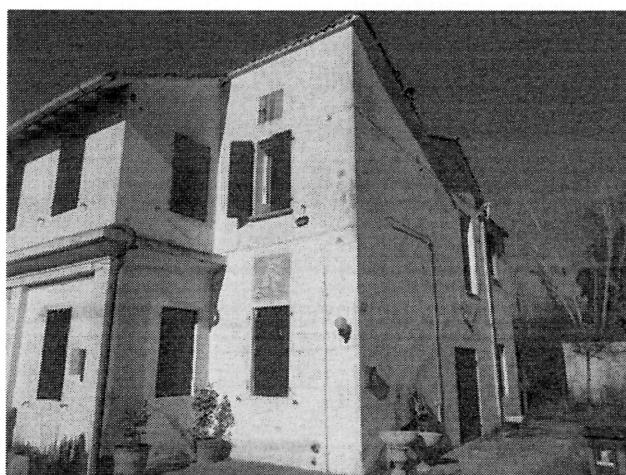
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 198/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore: 10:00

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione su porzione di fabbricato

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Lombardo
Codice fiscale: LMBNLS72L66C351F
Studio in: Via Antonio Frisotti 3/A - 30174 Venezia
Telefono: 3477418244
Email: lombardo.annalisa@gmail.com
Pec: annalisa.lombardo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Argine Destro Canale Taglio 120 - Marano - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Unità abitativa con accesso indipendente su scoperto esclusivo insediata in zona caratterizzata da nuclei insediativi su area agricola

Identificativo Lotto: 001 – Abitazione su porzione di fabbricato

Corpo Abitazione con magazzino: Mira (VE) frazione: Marano, Via Argine Destro Canale Taglio 120

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ING BANK N.V. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 246.000,00; Importo capitale: € 123.000,00; A rogito di Berton Alberto in data 09/11/2018 ai nn. 3767/3177; Iscritta in data 23/11/2018 ai nn. 39120/7134

- Pignoramento a favore di ING BANK N.V. contro [REDACTED] trascritto in data 02/10/2025 ai nn. 34417/25042

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€88.000,00**



Sommario

Quesito 1.	completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	pag. 7
Quesito 2.	generalità dell'esecutato (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale)	pag. 7
Quesito 3.	individuazione dei beni pignorati	pag. 7
Quesito 3.1	ubicazione	pag. 7
Quesito 3.2	identificazione e regolarità catastale	pag. 8
Quesito 4.	regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 9-13
Quesito 5.	stato di possesso, proprietà, provenienza	pag. 14
Quesito 6.	vincoli ed oneri giuridici gravanti	pag. 15
Quesito 7.	spese di gestione e manutenzione, eventuali cause in corso	pag. 16
Quesito 8.	valutazione e criteri di stima	pag. 16-18
Quesito 8bis.	classamento energetico	pag. 18
Quesito 9.	giudizio di comoda divisibilità	pag.19
Quesito 10.	elenco allegati	pag.19
Quesito 11.	regime fiscale della vendita	pag.19
Quesito 12.	schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag.20



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 esplicitando 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. allegghi 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

Premesso che con ordinanza del 13.10.2025, notificata a mezzo pec il 17.10.2025 il G.E. Silvia Bianchi nominava la sottoscritta Annalisa Lombardo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2820 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 394, residente in Venezia Mestre (VE), via A. Frisotti 3/A, come CTU per la redazione del rapporto di valutazione nell'esecuzione n. 198/2025:

* Udienza di conferimento dell'incarico: 13.10.2025

Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza

Prima Udienza fissata: 20.01.2026

* il 17.10.2025 giuramento telematico

* accesso atti in comune in più riprese per pratiche non trovate in prima battuta

* in data 11.11.2025 si eseguiva un primo accesso all'immobile non andato a buon fine per l'assenza dell'esecutato

* il 17.11.2025 secondo accesso all'immobile in presenza del custode con ispezione dei luoghi e rilievo fotografico

* il 20.11.2025 ultimazione accesso atti in comune di Mira

Contestualmente alle premesse ed a conclusione di tutti gli accertamenti il CTU procedeva alla stesura del rapporto di valutazione per rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza utilizzando la piattaforma EfiSystem.



Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Marano
Via Argine Destro Canale Taglio 120

Lotto: 001 – Abitazione su porzione di fabbricato

Risposta al primo punto del quesito

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

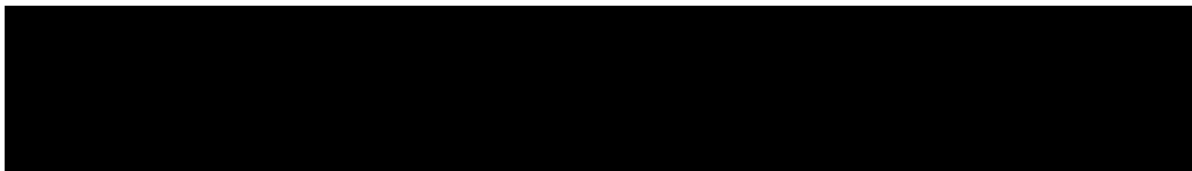
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio fa parte di un insediamento edilizio risalente al 1940 costruito come case operaie della vicina fabbrica oggi dismessa.

La zona, periferica, appare degradata per il mancato recupero degli ex stabilimenti chimici adiacenti.

Si segnala che lo stesso civico 120 risulterebbe assegnato anche ad un altro edificio limitrofo occupato da una ditta specializzata in coibentazione.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'infanzia e primaria a circa 1,4 km

Caratteristiche zone limitrofe: dismesse

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 22 km

Attrazioni paesaggistiche: /

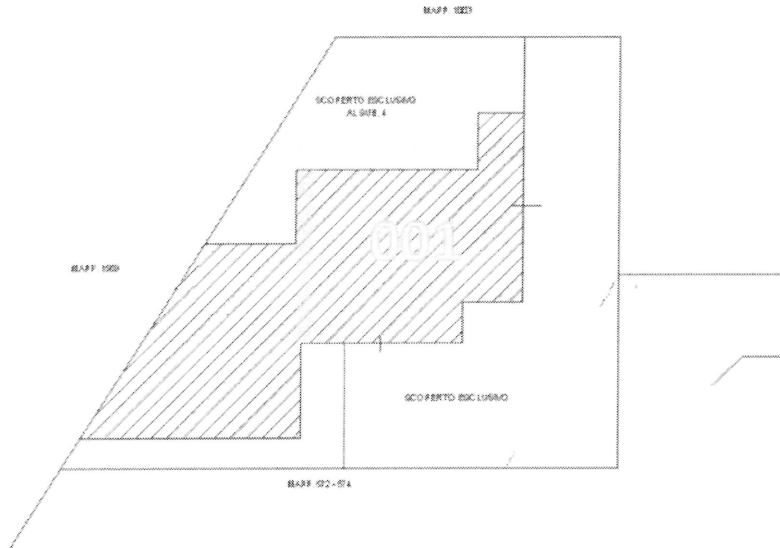
Attrazioni storiche: Ville venete in Riviera del Brenta

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Mira-Mirano a 800m, casello autostradale Mirano-Dolo a 3,5 km



Identificativo : Abitazione su porzione di fabbricato con magazzino

Abitazione di tipo economico su porzione di fabbricato disposta al piano terra e primo
sita in Mira (VE) frazione: Marano, Via Argine Destro Canale Taglio 120



Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED] - **Residenza:** V. Argine Destro Canale Taglio n. 120

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: comune Mira,
foglio 7, particella 573, subalterno 5, Piano T-1, piano 0-1, categoria A/3, classe 2,
consistenza 11,5 vani, superficie 201, rendita € 683,01

Intestazione: MBAYE Bousso nata in SENEGAL (EE) il 25/12/1969 - piena proprietà,
indirizzo: VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO n. 120

Confini da nord in senso orario: prospetto su scoperto per tre lati; appartamento di terzi al sub.
2 e prospetto su scoperto del sub.4.

Ulteriori informazioni: A [REDACTED] sono pervenuti per atto notarile di compravendita del
Notaio Berton Alberto del 9/11/2018 repertorio n. 3766/3176 i subalterni 1 e 3 soppressi il
22.03.2019 con pratica n. ve0030987, per variazione-fusione-variazione di toponomastica
(n.13123.1/2019) ed hanno generato l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 573 Subalterno 5.

Derivante da: Attuale subalterno 5 generato dalla soppressione dei subalterni 1 e 3 del Foglio 7
Particella 573, pratica n. VE0030987. Gli immobili NCEU Foglio 7 Particella 573 Subalterni 1 e 3,
risultano generati dalla soppressione e variazione degli immobili NCEU Foglio 7 Particella 298
Sub. 4 e 6 per modifica identificativo del 30.05.2006 pratica n. VE0096858 (n. 16349.1/2006).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; non sussistono difformità rilevanti, tali da
influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una
nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa nonostante la difformità costituita
dalla trasformazione sul prospetto nord della finestra in porta. Si segnala la mancanza
dell'elaborato planimetrico per la corretta ed univoca individuazione dello scoperto.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 156/1960
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: E/1960/0156
Per lavori: ampliamento casa
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 20/06/1960 al n. di prot. 156/960

Numero pratica: 257/1966
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Note tipo pratica: E/1966/0257
Per lavori: ampliamento casa esistente
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 31/05/1966 al n. di prot. 257/66

Numero pratica: 575319
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Ristrutturazione casa operaia adibita ad uso residenziale con opere non valutabili in termini di superfici e volumi
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 5319
Rilascio in data 07/10/2010 al n. di prot. 30361/86
Abitabilità/agibilità in data 07/10/2010 al n. di prot. 5319.1
Oblazione saldata

Numero pratica: 17941 e successive varianti.
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: CILA per definizione condono
Note tipo pratica: E/2019/0298
Per lavori: CILA per definizione del condono n.475319 (47/85) per opere non valutabili, con demolizione scala esterna
Rilascio in data 12/02/2020 al n. di prot. 30361/86



4.1.1 Conformità edilizia:

Nucleo abitativo preesistente ampliato nel 1960 e nel 1966, condonato ai sensi della 47/85, con ultima definizione del condono attraverso la CILA del 2019

Sono state riscontrate le seguenti **irregolarità**:

Difformità forometriche in prospetto nord

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

SCIA IN SANATORIA: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: SCIA in sanatoria soggetta a parere di compatibilità paesaggistica con sanzione edilizia di importo variabile (tra 516 e 5.164 euro)

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia**;

Rilevata difformità sul prospetto nord rispetto a quanto autorizzato:

al piano terra, nel magazzino, al posto di una finestra è stata realizzata una porta.

Inoltre la CILA del 2019 non descrive univocamente tutte le modifiche forometriche condate (nel prospetto nord, al piano terra sul magazzino ed al primo piano in angolo nord ovest), modifiche che parrebbero comprese nel computo dell'oblazione e che la planimetria catastale del 2019 rappresenta correttamente. Nella presentazione della SCIA in sanatoria si andrebbe dunque a rappresentare anche in modo univoco tutto il prospetto nord che la CILA del 2019 non descrive compiutamente nelle modifiche condate.

Alternativamente è sempre possibile il ripristino dello stato dei luoghi.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con variante tecnica D.C.C. n° 48 del 10.04.2002
Zona omogenea:	ZTO E/2
Norme tecniche di attuazione:	E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni. ART. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E Nuclei insediativi in ambito rurale Aree Vincolate ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 art.8.3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	mt.7,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità:

Trattasi di Aree vincolate ai sensi dell'art.142 del dLgs n. 42/2004 art. 8.3

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] con magazzino

Il bene immobile oggetto di perizia si trova nel territorio di Mira, comune di 37.633 abitanti della città metropolitana di Venezia posto lungo la riva del fiume Brenta tra Padova e Venezia, che unisce cultura, paesaggio fluviale ed attività produttive.

In particolare il fabbricato si trova in località Marano, frazione lungo la riva del canale Taglio e la via che corre lungo l'argine del canale funge da collegamento tra le frazioni di Marano e Mira Taglio.

La frazione è circondata da aree agricole ed attività produttive.

Unità abitativa che si sviluppa su due piani:

- piano terra (altezza dei locali 3,36 ml, magazzino e bagno 3,50 ml) composto da: ingresso comprensivo di ripostiglio e vano scala, soggiorno, cucina, magazzino e bagno finestrato;
- piano primo (altezza media dei locali 2,8 ml ad eccezione del bagno la cui altezza è di 2,54 ml) composto da disimpegno, soggiorno, cucina, n.3 camere e bagno finestrato.

Per una superficie abitativa utile calpestabile complessiva di mq. 140,74 (40,64mq al piano terra e 100,1 mq al primo piano); il magazzino invece ha una superficie utile di 45,60 mq.

L'unità è dotata di scoperto esclusivo non delimitato. Si rinvia alla planimetria catastale per la visione della distribuzione dei locali e dell'area scoperta (cfr. Allegato 02).

Il tutto per una superficie commerciale di 187,6 mq.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà****Eventuali comproprietari:** NessunoSuperficie complessiva di circa mq **220,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1940

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,36 m. al piano terra; 2,8 m. al primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale agli anni '40 e nonostante sia stata interessata da interventi edilizi relativamente recenti il bene risulta degradato e necessita di un intervento generale di ristrutturazione comprensivo della messa a norma degli impianti.

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse Note: pavimenti solo in parte sostituiti con piastrelle di gres e piastrelle ceramiche nei servizi igienici.
Pavim. Interna	In magazzino: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Appartamento
---------	--

I serramenti esterni sono in legno senza vetrocamera ed ante oscuranti, i pavimenti sono in piastrelle di marmette o gres, piastrelle ceramiche in bagno; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, gli impianti elettrico ed idrosanitario così come le finiture sono vetusti e necessitano di rinnovo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori lamellari di acciaio.

Confini: da nord in senso orario: prospetto su scoperto del sub.4; prospetto su scoperto esclusivo; prospetto su scoperto esclusivo; appartamento di terzi al sub. 2 e prospetto su scoperto del sub.4.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è calcolata la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità, i vani scala interni sono stati computati una sola volta e si è applicato il criterio delle superfici ragguagliate come da DPR 138/98, utilizzando un coefficiente riduttivo per la destinazione a magazzino con finiture al grezzo. Nel computo delle superfici le misure assunte sono quelle relative ai grafici dei progetti reperiti in comune, previa verifica strumentale in sopralluogo con due misurazioni spot e controllo a vista del distributivo e delle forometrie. Prudenzialmente si è ritenuto di non inserire in consistenza l'area a scoperto poiché non univocamente individuato e delimitato, che di fatto parrebbe essere di passaggio per raggiungere lo scoperto e l'accesso del vicino al sub.4 (cfr. schema a pag.8). Nella determinazione del "prezzo unitario" si è tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, della qualità dei materiali che costituiscono la struttura e le finiture, dell'obsolescenza di layout, ossia della disposizione planimetrica con camere comunicanti che lo rendono non funzionale, abbattendo del 50% il valore medio di mercato rilevato in zona per immobili comparabili.

Valore medio di mercato: $1050/2 = 525\text{€}$

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale pt-1	sup lorda di pavimento		166,00	1,00	166,00	€ 525,00
magazzino al p.t.	sup lorda di pavimento		54,00	0,40	21,60	€ 525,00
			220,00		187,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 SEMESTRE/2025

Zona: Extraurbana/ZONA RURALE NORD

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: RES

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari ante ventennio fino al 24/12/2012

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED] per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

In forza di atto di compravendita a rogito di Argenti Giulio, in data 26/04/1994, ai nn. 98621; trascritto a VENEZIA, in data 29/04/1994, ai nn. 8776 /6207

Gli immobili NCEU Foglio 7 Part. 298 Sub. 6, NCEU Foglio 7 Part. 298 Sub. 4, immobili soppressi e variati, sono pervenuti provenienti da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Proprietari fino al 13/09/2015:

[REDACTED] Proprietà 1/6 fino al 13/09/2015

[REDACTED] Proprietà 1/6 fino al 13/09/2015

[REDACTED] Proprietà 4/6 fino al 13/09/2015

In forza di denuncia di successione del [REDACTED]

SUCCESSIONE di [REDACTED]

Proprietari fino al 09/11/2018:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

In forza di denuncia successione di [REDACTED]

SUCCESSIONE di [REDACTED]

[REDACTED] in atti dal [REDACTED]

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED] dal 09/11/2018 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Berton, in data 09/11/2018, ai nn. 3766/3176; trascritto a VENEZIA, in data 22/11/2018, ai nn. 38824/26375.

Identificativo corpo: Abitazione con magazzino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Via Argine Destro Canale Taglio 120

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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:*

Aree vincolate ai sensi dell'art.142 del dLgs n. 42/2004 art. 8.3.

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 ING BANK N.V. contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 246.000,00; Importo capitale: € 123.000,00;
A rogito di Berton Alberto in data 09/11/2018 ai nn. 3767/3177;
Iscritta in data 23/11/2018 ai nn. 39120/7134

6.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ING BANK N.V. contro [REDACTED]
trascritto in data 02/10/2025 ai nn. 34417/25042;

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: non risulta costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risulta costituito in condominio.

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: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Sono accessibili solo i locali al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

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:

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuta a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche:

- “Metodo del Mercato” (comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito” (della capitalizzazione), che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all’utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione), considera il costo, a prezzi correnti, che sarebbe necessario sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche e utilità; quindi attribuisce il valore applicando al costo così trovato (detto anche di sostituzione) correttivi che tengano conto dello stato di conservazione, della obsolescenza tecnica ed eventualmente economica.

Considerati scopo, caratteristiche, tipologia, dimensioni e destinazione d’uso dell’immobile in esame, ho utilizzato in via prevalente il “metodo del mercato”; avendo ben presente la necessità che il valore attribuito rappresenti ragionevolmente il prezzo realizzabile in una eventuale compravendita. A tal scopo per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona ed eseguiti accertamenti sui valori unitari del mercato locale per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In ausilio si è estesa l’analisi anche alle quotazioni “OMI” dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Anno 2025 - 1° semestre. La destinazione ad abitazione è ritenuta il migliore utilizzo, cioè quello in grado di conferire il massimo valore alla proprietà; sia in termini assoluti che relativi (derivanti dai tempi di vendita).



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di MIRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, il borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, ricade in zona classificata dall' OMI come ZONA EXTRAURABANA RURALE NORD con Codice zona R2, con destinazione Residenziale.

Il prezzo richiesto per abitazioni di tipo economico (A/3) è compreso tra 850 e 1100 €/m² se in normale stato di conservazione.

Il prezzo medio di mercato viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L.);

Altre fonti di informazione: Si pervenire al più probabile valore di mercato in presenza di un campione omogeneo di comparabili.

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo economico [A3] con magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.490,00.

Per la valutazione si è adottato il metodo del confronto.

I valori unitari che costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti dirette che indirette si attestano sui 1050€, importi che sono stati abbattuti del 50% in considerazione delle seguenti caratteristiche:

- la scarsa appetibilità dovuta all'ubicazione in area degradata
- lo stato di conservazione del fabbricato, della qualità dei materiali che costituiscono la struttura e le finiture
- l'obsolescenza di layout ossia disposizione planimetrica non funzionale
- magazzino con finiture al grezzo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale pt-1	166,00	€ 525,00	€ 87.150,00
magazzino al p.t.	21,60	€ 525,00	€ 11.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.490,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 98.490,00
Valore complessivo intero			€ 98.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.490,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione con magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	187,60	€ 98.490,00	€ 98.490,00

8.4.4 Adeguamenti 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.	€ 4.924,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
arrotondamento	€ -565,50

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile né più appetibile se diviso.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione con magazzino

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

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:	€ 88.000,00
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Abitazione con magazzino

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: APE codice 91695 redatto il 17/10/2018



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: pur nascendo come due unità abitative oggi risulta non comodamente divisibile a seguito dell'accorpamento effettuato nel 2019 con demolizione della scala di accesso alla seconda unità. Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche tecnologiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile, né più appetibile se diviso.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 01_Visura storica catastale
- Allegato 02_Planimetria catastale reperita
- Allegato 03_Copia atto di compravendita reperito
- Allegato 04_APE
- Allegato 05_Verbale sopralluogo
- Allegato 06_Rilievo fotografico
- Allegato 07_Certificato residenza
- Allegato 08_Accesso atti Ufficio Tecnico
- Allegato 09_Inquadramento territoriale
- Allegato 10_Visura Banca Dati OMI
- Allegato 11_Ispezioni Ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione su porzione di fabbricato con magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Abitazione con magazzino: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Abitazione con magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati comune di Mira</u> foglio 7, particella 573, subalterno 5 , Piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie 201, rendita € 683,01 indirizzo: VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO n. 120 Intestati: [REDACTED] - 1/1 proprietà
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 88.000,00€

Data generazione:
20-12-2025 10:30

L'Esperto alla stima
Arch. Annalisa Lombardo

