
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. - CRIBIS CREDIT
MANAGEMENT S.R.L.**

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **17/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA BATTAGLIA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 - sub. 5 e 6

Esperto alla stima: Arch. Arianna Astolfi
Codice fiscale: STLRNN80P56G224T
Studio in: Dorsoduro 2261 - 30123 Venezia
Telefono: 347913659
Fax: 347913659
Email: arianna.astolfi@gmail.com
Pec: arianna.astolfi@mypec.eu



SCHEDA DI SINTESI

1. Localizzazione del bene:

Via Caltana, 116 - Scaltenigo - Mirano (VE) - 30035

2. Identificativo Lotto:

Lotto 1 - sub. 5 - 6

Corpo A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6:

Mirano (VE) CAP: 30035 frazione: Scaltenigo, Via Caltana, 116.

3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Caltana, 116 - Mirano (VE) - Stato Civile: [REDACTED]
Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

4. Eventuali comproprietari:

Nessuno

5. Gravami e Oneri

- **Pignoramento** a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficio Giudiziario Corte D'appello Di Venezia in data 10/02/2025 ai nn. 7729/2025
Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 25/02/2025 ai nn. 6578/4618;

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000;

Registrato a Notaio Pellegrino Bruno in data 22/01/2004 ai nn. 64297/10464;

Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 04/02/2004 ai nn. 4411/1037;

Note: In data 2 febbraio 2024 ai nn. 4034/650 di rettifica (Rinnovo)

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banca Antonveneta S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000;

Registrato a Notaio Pellegrino Bruno in data 08/11/2005 ai nn. 65578/11224;

Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22/11/2005 ai nn. 55919/15136

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.a. contro [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;



Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 29315,06;

A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 11/05/2009 ai nn. 1263/2009;

Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 17/04/2013 ai nn. 12692/1689

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000;

Registrato a Notaio Pellegrino Bruno in data 22/01/2004 ai nn. 64297;

Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 02/02/2024 ai nn. 4034/650;

Note: Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 2 febbraio 2024 al numero generale 4034 e al numero particolare 650.

6. Valore lotto:

Valore immobile **al netto delle decurtazioni nello stato di fatto** in cui si **€105.907,00** trova:



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. 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 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

Con atto del 10/04/2025, nell'Espropriazione Immobiliare, la G.E. Dott.ssa Anna Maria Battaglia nominava C.T.U. la sottoscritta, Arch. Arianna Astolfi – nata a Padova il [REDACTED], residente in Sestiere Dorsoduro, n. 2261 – 30123 Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Venezia con il n. 5128, quale Consulente Tecnico di Ufficio (di seguito CTU) per tale procedura.

In data 29/04/2025 la sottoscritta ha formulato giuramento di rito trasmesso per via telematica al PCT, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. Di seguito, la G.E. ha disposto la sostituzione del nominato Custode Avv. Francesco Acerboli per incompatibilità nello svolgimento dell'incarico e nominato come nuovo Custode Dott.ssa Sara Gottardo in data 18/04/2025.

Quindi, in data 12/05/2025 Dott.ssa Sara Gottardo depositava istanza di rinuncia all'incarico per motivi personali ex art. 179 ter cpc.

Di seguito, con atto del 15/05/2025, la G.E. revocava l'incarico a Dott.ssa Gottardo e nominava quale Custode Dott. Michele Pellegrino Lise.

L'accesso al bene è stato fissato dal Custode Dott. Lise in data 03/07/2025 alle ore 9:00. In occasione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico di verifica degli ambienti interni, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificare la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali e procedere con il calcolo della superficie commerciale funzionale alla stima dell'immobile oggetto di procedimento.

Sono stati effettuati i dovuti accessi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, l'ufficio Anagrafe del Comune di Mira, l'ufficio Anagrafe, Edilizia Privata e l'ufficio Urbanistica del Comune di Mirano. In data 26/07/2025 la scrivente CTU ha dovuto inviare richiesta di proroga di giorni 30 causa motivi che esulavano dalle proprie responsabilità di incarico, in particolare a causa dell'allungamento delle tempistiche dell'accesso atti presso gli Uffici



Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Mirano.
Il quesito (ex art. 173-bis, disp. att. C.P.C.) posto dal G.I. alla scrivente CTU è stato riportato nel documento di nomina.

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione, oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal G.I., la sottoscritta perito stimatore presenta la propria relazione di stima immobiliare



Beni in **Mirano (VE)**
Località/Frazione **Scaltenigo**
Via Caltana, 116

Lotto: 1 - sub. 5 - 6

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? No

Nella relazione notarile depositata a fascicolo, sono riportate le risultanze delle visure catastali storiche per soggetto, ma non per immobile; non sono depositate le planimetrie catastali corrispondenti e la mappa catastale. Sono riportate le risultanze dei registri immobiliari, ma sono parzialmente depositate le relative note e allegati. Non sono riportati i certificati anagrafici dell'esecutato. Manca la trascrizione del 29/03/2017, RP 7546, RG 11747 che riguarda i beni oggetto di procedimento.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Non sono riportati i certificati anagrafici dell'esecutato. Manca la trascrizione del 29/03/2017, RP 7546, RG 11747 che riguarda i beni oggetto di procedimento.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DEL QUESITO

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

Esecutato/i:

██████████ ██████████ - Codice fiscale: ██████████ - Residenza: via Caltana, 116 - Mirano (VE) - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

RISPOSTA AL TERZO PUNTO DEL QUESITO

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Scaltenigo è una frazione del Comune di Mirano, prevalentemente residenziale, costituita da abitazioni basse, come villette, case a schiera, bifamiliari e piccoli condomini. La zona è periferica suburbana, ma ben collegata con trasporto pubblico e rete stradale sia a Mirano che a Venezia e quindi a Padova tramite l'autostrada A4, il cui casello è sito a breve distanza. La frazione è tranquilla, circondata dal verde, ma dotata di tutti i servizi secondari, quali scuole, centro civico, impianti sportivi.

Caratteristiche zona: di espansione normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi. Nella zona circostante quella d'interesse i parcheggi sono a disco orario, nella strada ove è ubicato il lotto il parcheggio è libero, non segnato e sulla strada.

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

Servizi offerti dalla zona: Frutta e verdura (Sufficiente), Istituto bancario (Sufficiente), Farmacia (Sufficiente), Bar e take away (Sufficiente), Abbigliamento (Sufficiente), Mercato settimanale (Sufficiente), Impianto sportivo - pista di pattinaggio (Ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Mirano, Mira.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: Parco Villa Belvedere e Castelletto a Mirano.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Actv - Extraurbano collegamento con Venezia 200 metri

Identificativo corpo: A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirano (VE) CAP: 30035 frazione: Scaltenigo, Via Caltana, 116

I beni immobili oggetto del procedimento sono siti nel Comune di Mirano (VE), frazione Scaltenigo, in strada chiusa secondaria dalla principale via Caltana, Strada Provinciale 30, di collegamento tra Marano e Caltana.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Caltana, 116 - Mirano (VE) - Stato

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED], CF. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 35, particella 283, subalterno 5, scheda catastale 1245/88, indirizzo Via Caltana, piano T-1, comune MIRANO (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 131, rendita € 402,84

Derivante da: Frazionamento di Comune Mirano, fg.35, P.la 283, sub.2 graffato fg. 35, P.la 422. COSTITUZIONE del 27/01/1973 in atti dal 27/07/1999 PARTITA SFUGGITA ALL'IMPIANTO MECC. (n.83.1/1973), relativo a Immobile predecessore Comune di MIRANO (F241) (VE) Foglio 35 Particella 283 Subalterno 2, Foglio 35 Particella 422. VARIAZIONE del 03/03/1988 Pratica n. 151436 in atti dal 23/07/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1245.1/1988), relativo a immobile attuale.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale la particella confina a partire da ovest con la particella 422; a nord con le particelle 33 e 449; a est con la particella 423; a sud con le particelle 281,282, 285, 343.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], CF. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 35, particella 283, subalterno 6, indirizzo Via Caltana, 116, piano T, comune MIRANO (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 15, superficie 17, rendita € 59,65

Derivante da: Frazionamento di Comune Mirano, fg.35, P.la 283, sub.2 graffato fg. 35, P.la 422. COSTITUZIONE del 27/01/1973 in atti dal 27/07/1999 PARTITA SFUGGITA ALL'IMPIANTO MECC. (n.83.1/1973), relativo a Immobile predecessore Comune di MIRANO (F241) (VE) Foglio 35 Particella 283 Subalterno 2, Foglio 35 Particella 422. VARIAZIONE del 03/03/1988 Pratica n. 151436 in atti dal 23/07/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1245.1/1988), relativo a immobile attuale.

Confini: Secondo la mappa catastale attuale la particella confina a partire da ovest con la particella 422; a nord con le particelle 33 e 449; a est con la particella 423; a sud con le particelle 281,282, 285, 343.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub.5 (abitazione A/3), si riscontra la non completa corrispondenza tra stato di fatto rilevato in sopralluogo e planimetria catastale; nello specifico, al piano terra, risulta la demolizione quasi completa della tramezza tra cucinino e sala da pranzo, di cui resta solo una piccola spalla, sagomata a semiarco, come evincibile dalla documentazione fotografica in allegato.

Regolarizzabili mediante: Ripristino della spalla demolita e chiusura dell'arco a formare una spalla completa.

Note: Il ripristino non comporta un nuovo accatastamento.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub.6 (garage C/6), si riscontra la non completa corrispondenza tra stato di fatto rilevato in sopralluogo e planimetria catastale; nello specifico, è stato realizzato un piccolo servizio igienico nella parte finale dell'autorimessa. Inoltre, è presente un'ulteriore partizione leggera realizzata in legno e vetro a separazione della zona antistante il servizio igienico dal resto del locale garage. Tutto ciò evincibile dalla documentazione fotografica in allegato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino luoghi.

Note: Il ripristino non comporta un nuovo accatastamento.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**; note: Le regolarizzazioni descritte sono funzionali al ripristino dello stato dei luoghi precedentemente concesso e autorizzato e con validità catastale acquisita.

Note generali: Non è stata riscontrata la completa corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come meglio precisato di seguito. In data 26/05/2025 e 27/05/2025 e 16/07/2025 la sottoscritta ha effettuato i dovuti accessi telematici agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Provinciale Territorio, per l'identificazione catastale del bene. Come riportato in allegato sono stati acquisiti l'estratto catastale storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, la planimetria catastale corrispondente e la mappa catastale. Nelle operazioni di ricostruzione della storia catastale sono presenti anomalie e note in merito alle variazioni intervenute nel tempo. Per



quanto riguarda il Lotto si comunica che l'identificativo catastale (mappale) è variato nel ventennio di riferimento e nel periodo antecedente alla meccanizzazione del Catasto, non sono variate le intestazioni e sono state rilevate delle difformità in merito alla distribuzione e al numero di vani rispetto a quanto riportato in catasto. Per quanto riguarda esclusivamente i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno), si comunica la corrispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. Sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. A tal proposito è stata effettuata una sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale in cui le variazioni sono state opportunamente indicate graficamente qualora presenti.

RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 779/61
Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di fabbricato urbano
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 09/10/1961 al n. di prot. 14358
Rilascio in data 14/10/1961 al n. di prot. 14358
Abitabilità/agibilità in data 05/10/1962 al n. di prot.

Numero pratica: 53/66
Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento di fabbricato urbano
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/02/1966 al n. di prot. 2397
Rilascio in data 22/02/1966 al n. di prot. 2397
Abitabilità/agibilità in data 13/12/1972 al n. di prot. 18837

Numero pratica: 4/18
Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori per risparmio energetico
Per lavori: Installazione di caminetto/stufa
Oggetto: Edificio esistente
Presentazione in data 30/01/2018 al n. di prot. 2018/4586

NOTE: Pratica valida esente da rilascio e agibilità.



Numero pratica: 1856/65
Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di magazzino
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 22/02/1965 al n. di prot. 3053
Rilascio in data 28/06/1965 al n. di prot. 8980
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica era stata respinta e quindi ripresentata in data 14-06-1965.

Numero pratica: 1529/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Per lavori: Ampliamento del garage, costruzione di verande e variazioni prospettiche.
Oggetto: Edificio esistente
Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 10168
Rilascio in data 22/06/1995 al n. di prot. 10168
Abitabilità/agibilità in data 19/11/2003 al n. di prot. 10168

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub.5 (abitazione A/3), si riscontra la non completa corrispondenza tra stato di fatto rilevato in sopralluogo e la documentazione amministrativa reperita con accesso atti agli Uffici competenti; nello specifico, al piano terra, risulta la demolizione quasi completa della tramezza tra cucinino e sala da pranzo, di cui resta solo una piccola spalla, sagomata a semiarco, come evincibile dalla documentazione fotografica in allegato. Regularizzabili mediante: Ripristino della spalla demolita e chiusura dell'arco a formare una spalla completa.

Edificazione di spalla e chiusura di arco a formare una nuova spalla in muratura di forati, con intonaco civile.: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al sub.6 (garage C/6), si riscontra la non completa corrispondenza tra stato di fatto rilevato in sopralluogo e la documentazione amministrativa reperita con accesso atti agli Uffici competenti; nello specifico, è stato realizzato un piccolo servizio igienico nella parte finale dell'autorimessa. Inoltre, è presente un'ulteriore partizione leggera realizzata in legno e vetro a separazione della zona antistante il servizio igienico dal resto del locale garage. Tutto ciò evincibile dalla documentazione fotografica in allegato.

Regularizzabili mediante: Demolizione e ripristino luoghi.



Demolizione della tramezza lignea, asporto dei rivestimenti ceramici, demolizione del servizio igienico e relativi allacciamenti e asporto dei sanitari.: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per la regolarizzazione complessiva delle opere non conformi riportate per i sub 5 e 6. è necessaria la realizzazione di una pratica edilizia; nello specifico trattasi di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'Art. 6-bis, 27, 33 e 34 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia.

Oneri amministrativi e spese professionali per presentazione CILA relativamente a opere interne.: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Indicazione di importi di regolarizzazione forniti come indicazione orientativa di massima non probatoria.

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

Note generali sulla conformità: Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Mirano (VE), sui beni immobili in oggetto e da quanto messo a disposizione dello scrivente da parte dei tecnici comunali, non sono risultate agli atti pratiche edilizie pregresse né in itinere, ovvero non sono pervenute altre pratiche edilizie eccetto quelle dichiarate e descritte in perizia. Si sono rilevate opere abusive soggette a richiesta di sanatoria totale o parziale.

4.1.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	approvata dal Consiglio Comunale il 6 febbraio 2020 aggiornamenti
Zona omogenea:	zona residenziale di completamento B2/8 (normata dall'art. 41 delle N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	in base al P.A.T.: - ricadono all'interno dell'ATO n. 2 (normata dall'articolo 43 delle N.T. del P.A.T.); - ricadono all'interno di edificazione consolidata (normata dall'art. 29 N.T. del P.A.T. in base alla Prima Variante al P.I. adottata: - zona B2/8 (normata dall'art. 23 delle N.T.O. adottate); - ricadono in aree urbane esistenti ad aree



	d'interesse paesistico-ambientale (normate dall'art. 13 del P.Q.A.); inoltre i mappali sono sottoposti ai seguenti vincoli: - ricadono in zona a rischio idraulico (rischio di esondazione: - F > 30 cm) (normata dall'art. 58 delle N.T.O.);
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: in termini di convenzioni urbanistiche e vincoli urbanistici non sono stati segnalati particolari evidenze o contrasti da parte dell'ufficio tecnico interpellato per quanto riguarda vincoli di carattere urbanistico, presenza di elementi urbanistici che limitano la commerciabilità dell'immobile o pattuizioni particolari previste per la vendita.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6

Il lotto oggetto di procedimento comprende un'abitazione di tipo economico e un'autorimessa ad essa annessa; è situato nel Comune di Mirano (VE), frazione Scaltenigo, in via Caltana n. 116, coordinate geografiche 45°47.08'61"N, 12°08.3'96.4"E. Si tratta di un fabbricato bifamiliare sito in una diramazione laterale chiusa della principale via Caltana, la strada provinciale che collega le frazioni di Marano e Caltana e che conduce al casello autostradale Mira/Mirano dell'autostrada A4. Il lotto si trova in una posizione defilata rispetto al traffico della via principale, ma molto comoda al centro dell'abitato di Scaltenigo e ai vari servizi, tra cui alimentari, farmacia, bar e a meno di 200m dalla fermata del bus extraurbano per Venezia e per Mira/Mirano. Per il lotto in questione si tratta dell'abitazione che occupa la metà ovest, libero su tre lati, a nord, a ovest e a sud e circondato dallo scoperto di proprietà esclusiva. L'accesso all'immobile è posizionato a sud, in corrispondenza della stradina chiusa laterale sopra descritta, tramite una piccola veranda.

Si tratta di un'abitazione, porzione di una bifamiliare gemella, distribuita su due piani. Al



piano terra si trovano: ingresso con scala, soggiorno, pranzo con angolo cottura e ripostiglio e box auto accessibile dal ripostiglio e accatastato come autorimessa C/6 con scheda catastale autonoma. Si segnala che nel box auto è stato ricavato un bagno realizzato senza titolo edilizio. Al piano primo si trovano: disimpegno, camera 1, camera 2 e bagno. Si segnala che il bagno è accessibile dal pianerottolo intermedio della scala interna. In facciata principale, in corrispondenza della porta d'ingresso, è presente una veranda con serramenti in alluminio anodizzato e al piano superiore un terrazzino. Fa parte del lotto anche uno scoperto pertinenziale ad uso esclusivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Caltana, 116 - Mirano (VE) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 116; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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: Il fabbricato è in condizioni manutentive mediocri: gli impianti sono per lo più obsoleti e non possiedono le dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08, è presente una stufa a pellet di recente installazione (2018), posta nell'ingresso a PT ad integrazione dell'impianto di riscaldamento principale a radiatori. Il livello generale delle finiture è obsoleto. Si rileva la necessità di pulizia e sanificazione di alcuni ambienti per la presenza di muffe e macchie dovute all'umidità, soprattutto lungo le pareti perimetrali e a ridosso delle parti strutturali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Terrazzino in facciata principale con parapetto in ferro a disegno semplice.
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone Note: Per quanto osservabile, non sono presenti dissesti.
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone



Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da ristrutturare**

Note: Gli infissi sono vetusti, con vetro singolo, senza vetrocamera.

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Note: Le aperture sulle facciate laterali, sia a piano terra che a piano primo sono dotate di controfinestre in alluminio anodizzato, poste a filo esterno del davanzale.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Note: La gronda e i pluviali sono di recente fattura, in continuità con la copertura dell'unità adiacente.

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Note: Verso il lato ovest e nord l'intonaco presenta tracce di dilavamento.

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Note: Intorno alla casa vi è una gettata in C.A. a costituire una soletta che funge da marciapiede.

Pavim. Esterna materiale: **Ghiaio lavato** condizioni: **buone**

Note: Vialetto di accesso.

Pavim. Interna materiale: **marmettoni** condizioni: **buone**

Note: Presenti in zona giorno al piano terra di colore chiaro e in ingresso, nel soggiorno e nel disimpegno al primo piano di colore scuro.

Pavim. Interna materiale: **lamparquet in rovere** condizioni: **buone**

Note: Presente nelle camere da letto.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Note: Il legno è rovinato e non è un portoncino che garantisca sicurezza.



Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: sufficienti <i>Note: Si tratta di piastrellatura originale dello stesso periodo di edificazione della casa.</i>
Rivestimento	ubicazione: ripostiglio a piano terra materiale: piastrelle in ceramica smaltata condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: graniglia di marmo condizioni: buone
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: da rimuovere <i>Note: è presente un unico split su vano scala, vetusto e insufficiente per il raffrescamento dell'unità; l'unità esterna è posta sul terrazzino al primo piano in facciata.</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da ristrutturare conformità: certificato di conformità assente
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : buona
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per l'applicazione dei criteri di stima si è proceduto alla determinazione della Superficie Commerciale sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dalla sottoscritta, dove la Superficie Commerciale si intende pari alla somma della superficie calpestabile dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali terrazze, balconi, patii e giardini, e di servizio, quali cantine, posti auto



coperti e scoperti, box, etc.). Si precisa che muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Il riferimento normativo e metodologico è ricavato da: "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI" dell'Agenzia delle Entrate, il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138/98, all. C – "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"; che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Pertanto, si riportano di seguito le superfici utili dei vari ambienti del lotto e successivamente il risultato dell'applicazione degli opportuni coefficienti di omogeneizzazione per quanto attiene alle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (ad esempio relative ad archivi, depositi, cantine, soffitte e similari) e accessorie a servizio dell'unità immobiliare (ad esempio posti auto coperti o scoperti e similari). Infine, si riporta il calcolo della Superficie Commerciale Totale.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lotto 1: Abitazione e pertinenze	sup reale lorda	0	151,00	1,00	151,00	€ 820,00
			151,00		151,00	

RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] Luogo di nascita [REDACTED] Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di divisione - a rogito di Padova, notaio LAMAGNA, in data 24/02/1973, ai nn. 56975; trascritto a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova, in data 23/03/1973, ai nn. 6577/5591.

Note: I beni oggetto di procedimento sono identificati attualmente al NCEU fg. 35 part. 283 sub 5 e 6, derivanti dalla soppressione delle part 283 sub 2 e part.422, sempre stesso fg. 35, come riportato in ATTO di VARIAZIONE del 03/03/1988 Pratica n. 151436 in atti dal 23/07/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 1245.1/1988), già in potere dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED]. A tal proposito si ribadisce che per i precedenti subalterni esiste ATTO DI COSTITUZIONE del 27/01/1973 in atti dal 27/07/1999 PARTITA SFUGGITA ALL'IMPIANTO MECC. (n. 83.1/1973). Si precisa che nei beni oggetto di procedimento sussiste un DIRITTO DI SERVITU' PEDONALE DI ACCESSO, secondo quanto trascritto nell'ATTO TRA VIVI per COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, trascritto presso ADE Ufficio provinciale di Padova Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data



29/03/2017, RG 11747 RP 7546.

Identificativo corpo: A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirano (VE), Via Caltana, 116 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il debitore risiede nell'abitazione con la moglie, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e con il figlio, [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

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:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficio Giudiziario Corte D'appello Di Venezia in data 10/02/2025 ai nn. 7729/2025 iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 25/02/2025 ai nn. 6578/4618;

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 annotata a favore di Banca Antoniana - Popolare Veneta S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000; Registrato a Notaio Pellegrino Bruno in data 22/01/2004 ai nn. 64297/10464; Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 04/02/2004 ai nn. 4411/1037; Note: In data 2 febbraio 2024 ai nn. 4034/650 di rettifica



(Rinnovazione).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana - Popolare Veneta S.p.A. contro ██████████ ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000; Registrato a Notaio Pellegrino Bruno in data 08/11/2005 ai nn. 65578/11224; Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 22/11/2005 ai nn. 55919/15136

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.a. contro ██████████ ██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40000; Importo capitale: € 29315,06; A rogito di TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA in data 11/05/2009 ai nn. 1263/2009; Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 17/04/2013 ai nn. 12692/1689

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana - Popolare Veneta S.p.a. contro ██████████ ██████████; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 170000; Importo capitale: € 85000; Registrato a Notaio Pellegrino Bruno in data 22/01/2004 ai nn. 64297; Iscritto/trascritto a AdE Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 02/02/2024 ai nn. 4034/650; Note: Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 2 febbraio 2024 al numero generale 4034 e al numero particolare 650.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:**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:****Millesimi di proprietà:** /**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti e/o non pervenuti**Avvertenze ulteriori:** non presenti e/o non pervenuti**RISPOSTA ALL'OTTAVO PUNTO DEL QUESITO**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Criterio di stima per **Valore di Mercato (Vm)**; applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) pubblicati il 31/01/2024 ed effettivi dal 31/01/2025 e degli Standard Europei (EVS), in conformità al Codice delle valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle normative di riferimento vigenti a livello nazionale ed europeo (in particolare quelle focalizzate nel settore creditizio e quelle attinenti le procedure esecutive), tra cui l'art. 120-duodecies del TUB) e l'art. 229 del Regolamento (UE) 2024/1623 del Parlamento europeo e del Consiglio del 31 maggio 2024, che ha modificato il Regolamento 575/2013/UE (il "Regolamento" o "CRR3").

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Mirano (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD);

Uffici del registro di Venezia 2;

Ufficio tecnico di Mirano (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, selezione dei valori per il Comune di Mirano, frazione Scaltenigo, zona E2 e verifica valori OMI delle frazioni limitrofe (Ballò, Vetrego, Zianigo, Campocroce e Marano); quotazioni e rendimenti da Borsinoimmobiliare.it; valori e compravendite da agenzie immobiliari sul territorio. Si rinvia a documentazione in allegato.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale: 800 - 1250 €/mq. ;

Altre fonti di informazione: Valori da agenzie immobiliari e siti dedicati (immobiliare.it, idealista.it, casa.it). Si rinvia a documentazione in allegato.

8.3. Valutazione corpi:**A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lotto 1: Abitazione e pertinenze	151,00	€ 820,00	€ 123.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.820,00
il deprezzamento è dato dal valore degli edifici comparabili			€ 0,00
arrotondamento cifra tonda aumento di € 180.00			€ 180,00
Valore Finale			€ 124.000,00
Valore corpo			€ 124.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.000,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobili e	Superfici e Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6	Abitazion e di tipo economi co [A3]	151,00	€ 124.000,00	€ 124.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 12.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Giudizio di comoda divisibilità non è applicabile, poiché si tratta di immobile non divisibile comodamente o in modo soddisfacente, in quanto si tratta di unico lotto di corpo unico, e il frazionamento comporterebbe costi eccessivi o comprometterebbe la funzionalità e il valore delle singole parti.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6

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

Totale costi di cancellazione: € 693,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 105.907,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

RISPOSTA AL NONO PUNTO DEL QUESITO

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Il giudizio di comoda divisibilità non è applicabile, poiché si tratta di immobile non divisibile comodamente o in modo soddisfacente, in quanto si tratta di unico lotto di corpo unico, e il frazionamento comporterebbe costi eccessivi o comprometterebbe la funzionalità e il valore delle singole parti.

RISPOSTA AL DECIMO PUNTO DEL QUESITO

Elenco Allegati

Allegato	01	Verbale di Nomina, Giuramento e Quesito
Allegato	02	Udienze e Comunicazioni
Allegato	03	Documentazione Catastale: Visura, Estratto di Mappa, Planimetria
Allegato	04	Rilievo dello Stato di Fatto
Allegato	05	Determinazione superficie commerciale e valutazione Immobiliare
Allegato	06	Certificati Anagrafici
Allegato	07	Atti ed Elenco delle Formalità
Allegato	08	Pratica Edilizia e Atti Amministrativi
Allegato	09	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato	10	Relazione Fotografica
Allegato	11	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: Vendita soggetta all'imposta di registro, ma non soggetta a IVA, perché l'immobile appartiene a soggetto esecutato privato cittadino.

RISPOSTA AL DODICESIMO PUNTO DEL QUESITO

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	Lotto 1 - sub. 5 - 6
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A- Abitazione con garage e scoperto pertinenziale - sub. 5 - 6:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED], CF. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], foglio 35, particella 283, subalterno 5, scheda catastale 1245/88, indirizzo Via Caltana , piano T-1, comune MIRANO (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 131, rendita € 402,84</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED], CF. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], foglio 35, particella 283, subalterno 6, indirizzo Via Caltana, 116, piano T, comune MIRANO (VE), categoria C/6, classe 7, consistenza 15, superficie 17, rendita € 59,65</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <u>105.907,00€</u>

Data generazione:
27-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Arianna Astolfi



Arianna Astolfi

