

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

██████ e ██████

N° Gen. Rep. 254/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.05.2026 ore 10:30

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

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

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. 5**

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. 5**

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. 6**

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. 8**

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

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 254/2025
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....pag. **8**
- 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. **10**
- 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. **12**
- 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. **12**
- 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.....pag. **12**
- 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. **13**

PREMESSA

Il G.E. dott. Carlo Azzolini con provvedimento del 26.01.2026, 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 09.02.2026, 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 Spinea, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinea, 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 16.02.2026, 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' DEGLI ESECUTATI

██████████, ha il seguente codice fiscale: ██████████
██████████ (v. all. F1).

██████████, ha il seguente codice fiscale: ██████████
██████████ (v. all. F2).

Da ricerche condotte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Spinea (dove ora risiedono) non è stato possibile accertare il loro Stato Civile essendo di cittadinanza ██████████ (vedi comunicazione, all. E1).

In ogni caso, sull'atto di acquisto dell'immobile (v. all. D2), ██████████ e ██████████ hanno dichiarato di essere di Stato Civile Libero.

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

Lotto n. 1 (unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà delle unità immobiliari poste in Condominio in Spinea (VE), viale Viareggio n. 35, interno 10, meglio descritte al par. 8, così individuate al Catasto:

- * **C.F. Foglio 8, particella 768 subalterno 89** (appartamento con magazzino)
Piano 5°, Cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte, balconi e terrazze totale 102 mq, rendita €. 387,34 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).
- * **C.F. Foglio 8, particella 768 subalterno 38** (garage)
Piano S1, Cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita €. 26,86 (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).

In Catasto Fabbricati le unità sopra descritte risultano intestate agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED].

Le unità sopra descritte costituiscono porzioni di fabbricato, denominato “Condominio Cortina”, insistente su terreno individuato al C.T. con il mapp. 768 del Fg. 8 di Spinea confinante, da nord verso est, con mappali 767 e 765 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Preciso che ai suddetti subalterni competono le quote dei beni comuni condominiali, compresa la quota dello scoperto comune a più condomini individuato con il mapp. 765 del C.T. (vedi visure B3, B4, B5 e precisazioni su questo punto, al par. 6.1).

Non ho rilevato difformità fra le planimetrie catastali e lo stato attuale delle unità immobiliari.

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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso quanto segue:

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 254/2025
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

* Il 02.03.1968 è stato rilasciato Nulla-Osta n. 36 a [REDACTED], per la costruzione di un complesso edilizio tipo popolare¹ vani n. 1428 – stanze n. 899 – abitazioni n. 213- negozi n. 8 (v. all. G1) e relativa Licenza di abitabilità n. 41 rilasciata il 27.03.1971 a [REDACTED] [REDACTED] (v. all. G2).

In seguito ad accertamenti del Comune venivano rilevate alcune difformità relative al complesso edilizio (maggiorazione dell'altezza degli immobili di circa 1 ml con conseguente aumento della volumetria, riduzione della distanza tra i fabbricati “A” e “B” da ml.22,70 a ml.19,50, riduzione della distanza tra il fabbricato “C” e il confine sud da ml.16,84 a ml.12,60 riduzione della distanza tra l'edificio “D” e il confine sud di circa 8 ml, realizzazione di una palestra condominiale), e veniva imposta una sanzione amministrativa, che veniva pagata da [REDACTED] [REDACTED]. Ma il fascicolo relativo alla pratica edilizia, sequestrato dalla Procura della Repubblica di Roma negli atti settanta, non è mai stato restituito al Comune. Pertanto attualmente lo stato legittimo dei fabbricati, non è desumibile da alcun elaborato grafico agli atti.

-Autorizzazione paesaggistica n. 20/2021 per la messa in sicurezza delle facciate rivestite in marmo in fase di distacco e il contestuale efficientamento energetico degli interi fabbricati Plessi A/B e C del cond. Cortina; Autorizzazione paesaggistica in variante n. 30/2022 del 10.08.2022; Autorizzazione paesaggistica in variante n. 5/2024 del 17.01.2024.

-CILA-S prot. Suap/Sue n°50270 del 04.02.2022 per l'efficientamento energetico degli interi fabbricati Plessi A/B e C del cond. Cortina attraverso la riqualificazione degli involucri condominiali in Viale Viareggio 27-29-31-33-35-37-39-41-43; CILA-S prot. Suap/Sue n°437738 del 13/09/2022 in variante; CILA-S in variante del 27.12.2023.

-SCIA prot. Suap/Sue n°406255 del 23.08.2022 per Manutenzione Straordinaria degli interi fabbricati Plessi A/B e C del cond. Cortina in Viale Viareggio 27-29-31-33-35-37-39-41-43; SCIA in variante del 9.10.2024.

¹ Il titolo Edilizio si riferiva a più fabbricati: le unità oggetto della procedura esecutiva si trovano nel fabbricato “C”.

Considerata la non disponibilità degli elaborati grafici del titolo edilizio del 02.03.1968, ritengo che vada applicato l' art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001: pertanto lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, cioè dalle planimetrie catastali del 1970 (v. all. C1 e C2). Lo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto è conforme a queste ultime e conseguentemente non vi è riscontro di abusi edilizi.

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

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

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava occupata dagli esecutati con la famiglia.

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 10.02.2026, risulta quanto segue.

6.1 STORIA DELLA PROPRIETA'

Le unità immobiliari individuate con il mapp. 768 subalterni 89 e 38 al Fg. 8 di Spinea colpite dal pignoramento, risultano in proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per la quota intera della piena proprietà, 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 02.07.1990 rep. n. 75647 del notaio Faotto, trascritto il 06.07.1990 ai nn. 13265/9301 (vedi Nota di trascrizione, all. D1), [REDACTED] acquistava i subalterni 89 e 38. Sulla Nota viene precisato che *“è compresa nella vendita, secondo quanto di rispettiva spettanza, la comproprietà delle parti comuni dell'edificio quali il sedime (mappale 768), l'area scoperta (mappali 764-765 ad eccezione di quella seminterrata dove sorgono i garage), i muri maestri, il tetto, il vano scale, il locale ascensore, il locale caldaia, la terrazza, il locale contatori e quant'altro previsto per legge. L'area sovrastante i garage interrati resta ad uso comune fra i condomini”*.

Faccio presente che in effetti i mappali 764 e 765 del Catasto Fabbricati risultano Beni Condominiali Comuni ai subalterni di più fabbricati, fra i quali il map. 768 in oggetto (v. visure all. B3 e B4) e che tali mappali 764 e 765 del C.F. corrispondono al mappale 765 del Catasto Terreni (v. visura all. B5).

- * Con atto del 24.07.2017, rep. 3646/3316 del notaio Martucci, trascritto il 26.07.2017 ai nn. 25064/16560 (vedi atto all. D2), [REDACTED] [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], ambedue di stato civile libero, la quota di ½ ciascuno dei subalterni 89 e 38. Sull'atto viene precisato che *“quanto in oggetto viene trasferito ...unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva nonché alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza, vale a dire l'atto di compravendita per notaio Mario Faotto in data 2.7.1990 rep. 75647...”*. Si deduce quindi che vengono trasferiti i beni comuni dell'edificio quali il sedime (mappale 768), l'area scoperta (mappali 764-765 ad eccezione di quella seminterrata dove sorgono i garage), i muri maestri, il tetto, il vano scale, il locale ascensore, il locale caldaia, la terrazza, il locale contatori e quant'altro previsto per legge, e l'area sovrastante i garage interrati.

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

Non ne risultano.

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

- * Ipoteca volontaria iscritta il 26.07.2017 ai nn. 25065/4319 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 24.07.2017 rep. 3647/3317 del notaio Martucci, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Importo del capitale €. 165.000,00, importo dell'ipoteca €. 330.000,00. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 768 subalterni 89 e 38 del Fg. 8 di Spinea.
- * Pignoramento trascritto il 17.11.2025 ai nn. 40723/29519, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Immobili colpiti per la quota intera: C.F. mapp. 768 subalterni 89 e 38 del Fg. 8 di Spinea.

* Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 350,00.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detto importo andrà detratto dal valore dell'immobile.

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

L'Amministratore condominiale, nelle date del 20.02.2026 e del 23.02.2026, mi ha comunicato quanto segue (v. all. I1):

-Mediamente l'importo annuo delle spese sostenute è di circa €. 2.200,00.

-Non vi sono spese deliberate ma non ancora scadute.

-Le rate ordinarie per la "gestione 2025", le rate straordinarie relative alla "gestione straordinaria amministrazione superbonus plesso C" e alla gestione straordinaria "impianto citofonico e cassette postali civ. 35", hanno un totale insoluto di €. 11.053,86.

Dalle documentazioni e dalle informazioni fornite dallo stesso Amministratore Condominiale, risulta che l'insoluto totale di €. 11.053,86, va così ripartito:

-Rate insolute per spese ordinarie relative agli esercizi precedenti al 31.12.2024:	€.	7.051,77	
-Rate insolute per spese straordinarie (Superbonus) deliberate il 03.04.2022:	€.	1.296,62	
-Rate insolute per spese ordinarie relative all'esercizio 1.1.25-31.12.25:			
	9 x 226,18 =	€.	2.035,62
-Rate insolute per spese straordinarie (Impianto citofonico e cassette postali) deliberate il 17.09.2025:		€.	<u>669,85</u>
	totale	€.	11.053,86

Quindi le spese insolute relative all'anno in corso 2026 ed all'anno precedente 2025, risultano pari ad €. 2.035,62 (ordinarie) + €. 669,85 (straordinarie) = €. 2.705,47.

Faccio presente che l'art. 63 delle "Disposizioni d'attuazione e transitorie" del C.C. dispone che *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"* e che *"Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi"*

maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". Pertanto nella stima del valore unitario degli immobili in oggetto al par.8, terrò conto di questa circostanza.

8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Si tratta di un appartamento con piccolo magazzino e garage posti in un condominio residenziale di 8 piani fuori terra (v. documentazione fotografica all. L1). Si trova in posizione centrale (circa 1 Km dal centro cittadino), ben servita dalla rete stradale e servizi. Il condominio risale agli anni '60, e si presenta in buone condizioni.

L'appartamento è posto al 5° piano, ed è accessibile da scala e ascensore condominiali. La distribuzione dei vani è razionale (v. planimetria all. C1 e C2): consiste in ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni di cui uno finestrato e terrazza. Le finiture sono buone, salvo in qualche punto dove risulta necessaria della manutenzione. I pavimenti sono in parte in piastrelle ed in parte in marmo, i serramenti esterni sono in vetrocamera e di recente realizzazione. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile; in qualche punto vi sono tracce di muffe e umidità. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

Completano un piccolo magazzino all'ultimo piano e un garage di 5x2,5 m con e di apertura carrabile di 2,10 m, posto al piano seminterrato.

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 1050,00 ad €/mq 1.400,00 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 1.400,00, comprensivo del valore delle parti comuni condominiali.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 254/2025
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 Dott. Ing. Alessandro Meneguz

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	103	1,00	103,00
Terrazza	6	0,3	1,80
Magazzino	5	0,25	1,25
Garage	12	0,25	3,00
Superficie commerciale arrotondata			mq 109,00
Valore commerciale della quota intera: mq 109 x €/mq 1.400,00 =		€.	152.600,00
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:		€.	-7.630,00
Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3)		€.	-350,00
Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (unico) - piena proprietà:			
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli.:		€.	144.620,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli:		€.	144.970,00

8bis. RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Dalle ricerche effettuate presso la Regione Veneto risulta un Attestato di Prestazione Energetica depositato nell'anno 2017, valido fino al 04.03.2027, che riporta una classe energetica E (v. Attestato di Prestazione Energetica, all. H1).

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 Spinea (VE),

*** C.F. Foglio 8, particella 768 subalterno 89**

Piano 5°, Cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale escluse aree scoperte, balconi e terrazze totale 102 mq, rendita €. 387,34.

*** C.F. Foglio 8, particella 768 subalterno 38**

Piano S1, Cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita €. 26,86.

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

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	144.620,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	144.970,00

ALLEGATI:

A1	Mappa del Catasto Terreni
B1-B4	Visure del Catasto Fabbricati
B5	Visura del Catasto Terreni
C1-C2	Planimetrie catastali
D1-D2	Nota di trascrizione e Atto di compravendita
E1	Comunicazione dell'Ufficio Anagrafe di Spinea

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 254/2025
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

F1-F2	Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate
G1	Titolo edilizio – Nulla Osta del 02.03.1968
G2	Abitabilità del 27.03.1971
H1	Attestato di Prestazione Energetica
I1	Comunicazione dell'Amministratore Condominiale
L1	Documentazione fotografica

San Dona' di Piave, 16.03.2026

L'esperto alla stima
Dott. Ing. Alessandro Meneguz