

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 32/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.04.2026 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto n. 1 (unico)

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Meneguz

Codice fiscale: MNGLSN92P28L407K

Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave

Telefono: 0421560184

Fax: 0421560184

Email: alessandro.meneguz.rossi@gmail.com

Pec: alessandro.meneguz@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto 1 (Unico):

Mirano (Venezia) c.a.p. 30035 via Dante Alighieri n. 63

Descrizione generica: villa

- * C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 2 (villa)
- * C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 3 (garage)
- * C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 4 (piscina)
- * C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 5 (magazzino)
- * C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 6 (area esterna)

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutata, piena proprietà:

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Sulla base delle indagini svolte e della documentazione visionata, non ne risultano.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

- * Ipoteca volontaria iscritta il 10.10.2008 ai nn. 44584/9846, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 06.10.2008 rep. n. 76243/27694 del notaio Paone, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [REDACTED] (quest'ultimo debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 1.500.000,00; Totale €. 2.250.000,00. Immobili colpiti per la quota intera: Fg. 22 di Mirano, C.F. mapp. 298 sub 1 (ora sub. 2, 3, 4, 5 e 6) e C.T. mapp. 298 di mq 1.870.
- * Ipoteca volontaria iscritta il 06.07.2010 ai nn. 26189/6119, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 02.07.2010 rep. n. 82302/31939 del notaio Paone, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. contro [REDACTED] (quest'ultimo debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 275.000,00; Totale €. 412.500,00. Immobili colpiti per la quota intera: Fg. 22 di Mirano, C.F. mapp. 298 sub 1 (ora sub. 2, 3, 4, 5 e 6) e C.T. mapp. 298 di mq 1.870.
- * Pignoramento trascritto il 26.03.2025 ai nn. 10985/7687, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [REDACTED] per la quota intera. Immobili colpiti: Fg. 22 di Mirano: Fg. 22 di Mirano, C.F. mapp. 298 sub 2, 3, 4, 5, 6 e C.T. mapp. 298 di mq 1.870.

Valore del Lotto 1 (Unico) – piena proprietà:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	1.582.320,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	1.581.820,00



SOMMARIO

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima.....pag. **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. **7**

5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio..... pag. **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



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 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, 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. **14**
- 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. **14**
- 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. **14**
- 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. **14**
- 12.** predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
- 1. lotto;
 - 2. diritto reale staggito
 - 3. quota di proprietà
 - 4. identificativo catastale
 - 5. valore attribuito.....pag. **14**



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Anna Battaglia con provvedimento del 26.06.2025, ha nominato quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il sottoscritto ing. Meneguz Alessandro, iscritto all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 4818 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n.987, con studio in San Donà di Piave, galleria Progresso 5.

L'Esperto, in data 30.06.2025, ha depositato per via telematica il verbale di giuramento, firmato digitalmente.

In seguito a istanza dell'Esperto dell'08.07.2025, con la quale è stata evidenziata la mancanza della continuità delle trascrizioni non risultando trascritta un'accettazione di eredità, la procedura è stata sospesa; successivamente al deposito delle Note di Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, la procedura è ripresa.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Mirano, presso l'Ufficio dello Stato Civile di Mirano, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio di Venezia e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguito il sopralluogo in data 12.11.2025, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

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

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

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

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DELL'ESECUTATA

[REDACTED]

[REDACTED] (v. all. F1).

Svolte le ricerche presso l'ufficio dello Stato Civile di Mirano, risulta che l'esecutata [REDACTED] risulta di stato libero a seguito del decesso del coniuge [REDACTED] v. Certificato anagrafico, all. E2).



Lotto n. 1 (unico)

- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 2** (villa residenziale)
Piano interrato-terra-primo-secondo, Cat. A/8, classe 5, consistenza 24,5 vani, superficie catastale totale 774 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte, balconi, terrazze ecc. 762 mq, rendita €. 4.428,62 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 3** (garage)
Piano interrato, Cat. C/6, classe 8, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 171 mq, rendita €. 766, 94 (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 4** (piscina)
Piano terra, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione e pertanto ancora priva di rendita catastale e planimetria, v. visura all. B3).
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 5** (magazzino)
Piano terra, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione e pertanto ancora priva di rendita catastale e planimetria, v. visura all. B4).
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 6** (scoperto)
Bene non censibile comune ai sub 2, 3, 4 e 5 (v. visura all. B5).

In Catasto Fabbricati le unità sopra descritte risultano intestate all'esecutata [REDACTED]

6



22 di mq 1.870 confinante, da nord verso est, con pubblica via, mapp. 327 e 945 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria del subalterno 2 rispetto allo stato reale. Va quindi presentata una pratica in Catasto per la regolarizzazione, con una spesa che comprendo nel valore stimato al par.8.

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

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

- * Permesso di Costruire n. 417/07, rilasciato il 06.03.2008 a [REDACTED] per la costruzione del fabbricato residenziale con demolizione dei fabbricati esistenti con eccezione del magazzino posto a sud del lotto (v. Titolo edilizio, all. G1);
- * D.I.A. n. 91/08 presentata da [REDACTED] il 22/02/2008 per manutenzione giardino con sostituzione di varie specie arboree (v. Titolo edilizio, all. G2);
- * Permesso di Costruire in sanatoria n. 463/11, rilasciato il 19.10.2011 a [REDACTED] per alcune modifiche planimetriche e alla distribuzione interna rispetto a quanto concesso con P.C. 417/07. Si segnala in particolare dalla relazione tecnica allegata al permesso: *"Del fabbricato adibito a magazzino presente a sud del lotto della cui presenza si allega dichiarazione sostitutiva della precedente proprietà (v. All. G3), e rappresentato nel P.C. 417/07 solo nella planimetria dell'esistente, è stato previsto il mantenimento con la sola demolizione della superficie metallica che va a deturpare il magazzino stesso e con la creazione di porta di comunicazione interna"* (v. Titolo edilizio, all. G4);
- * Permesso di Costruire n. 464/11, rilasciato il 05.03.2012 a [REDACTED] per il completamento delle opere di cui al P.C. 417/07 (v. Titolo edilizio, all. G5);
- * S.C.I.A. n. 251/14 presentata il 16/05/2014 da [REDACTED] per modifiche interne ed esterne in variante al P.C. 464/11 (v. Titolo edilizio e tavole di progetto, all. G6);
- * Agibilità n. 417/07 del 30.09.2014, limitatamente ai sub. 2 e 3 (v. all. G7).

Ho riscontrato alcune difformità rispetto al progetto approvato, in particolare altezze interne di alcuni vani diverse da quelle di progetto, ma comunque non tali da influire nel valore stimato al par.8.



Si rileva inoltre la presenza di un vano sottostante alla piscina che, pur non risultando rappresentato nelle tavole di progetto, sentito l'Ufficio Tecnico comunale e valutata la sua destinazione principale a "vano tecnico", si ritiene non configuri un abuso edilizio.

Rilevo infine che i subalterni 4 (piscina) e 5 (magazzino), sono ancora privi di agibilità in quanto non del tutto completati: il valore unitario stimato al par. 8 tiene conto di questa circostanza.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non viene prodotto perché si tratta di fabbricato. Si precisa che gli immobili in oggetto ricadono in Zona Residenziale C1 e che ricadono in area classificata a "pericolosità moderata P1" dal vigente Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) 2021-2027.

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

Il fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dell'esecutata.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, aggiornate al 24.10.2025, risulta quanto segue.

6.1 STORIA DELLA PROPRIETA'

Le unità immobiliari individuate al C.F. con il mapp. 298 subalterno 2, 3, 4, 5 e 6 ed al C.T. con il mapp. 298, al foglio 22 di Mirano, colpite dal pignoramento, risultano in proprietà dell'esecutata [REDACTED] e sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:

- * Da oltre 20 anni, [REDACTED]
12.03.1902, erano proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, dell'abitazione al civico 63 di via Dante individuata al Catasto Urbano con mapp. 298+399+572 del Fg, 22/A e altri beni;
- * Per successione di [REDACTED] aperta il 26.08.1977, certificato trascritto il 18.09.1978 ai nn. 15171/12478, fra l'altro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno della nuda proprietà e [REDACTED] il



- 23.02.1912 per la quota di 1/2 dell'usufrutto, ereditavano l'abitazione al civico 63 di via Dante individuata al Catasto Urbano con mapp. 298+399+572 del Fg, 22/A;
- * In forza di atto di donazione e permuta del 20.09.1983, rep. 24758 del notaio Francesco Pascucci, trascritto il 07.10.1983 ai nn. 18435/14219, [REDACTED] riservandosi l'usufrutto, donava fra l'altro a [REDACTED] la quota di 1/2 della nuda proprietà dell'abitazione al civico 63 di via Dante individuata al Catasto Urbano con mapp. 298+399+572 del Fg, 22/A posta su area individuata al Catasto Terreni con i mapp. 34 di mq 1.450, 298 di mq 460 e 399 di m 10 (totale mq 1.920);
 - * In forza del medesimo atto di donazione e permuta del punto precedente, [REDACTED] cedeva a [REDACTED] la quota di 1/6 della nuda proprietà dell'abitazione al civico 63 di via Dante individuata al Catasto Urbano con mapp. 298+399+572 del Fg, 22/A posta su area individuata al Catasto Terreni con i mapp. 34 di mq 1.450, 298 di mq 460 e 399 di m 10 (totale mq 1.920);
 - * In forza del consolidamento dell'usufrutto, in seguito a morte di [REDACTED] e [REDACTED] deceduti rispettivamente il [REDACTED] e il [REDACTED] [REDACTED] acquisivano, in parti uguali, la piena proprietà dell'immobile descritto al punto precedente;
 - * In forza dell'atto di compravendita del 19.06.2007, rep. 41731/5278 del notaio Stefano Grieb, trascritto il 21.06.2007 ai nn. 33139/17734 (v. Nota di Trascrizione, all. D1), l'esecutata [REDACTED], acquistava da [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dell'abitazione al civico 63 di via Dante individuata al Catasto Fabbricati con mapp. 298 sub 1, posta su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 298 di mq 1.870 (originato dagli ex mapp. 34, 298 e 399).
 - * Successivamente il sub 1 del mapp. 298 è stato soppresso ed ha originato i sub 2, 3, 4, 5 e 6, colpiti dal pignoramento.
 - * Con atto trascritto il 25/09/2025 ai nn. 36556/25469, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuna, accettavano l'eredità di [REDACTED] Nella Nota di Trascrizione venivano indicati i mapp. 298 sub 2, 3, 4, 5 e 6.
 - * Con atto trascritto il 30/09/2025 ai nn. 37157/25895, [REDACTED] per la quota di 1/6, accettava l'eredità di [REDACTED] Nella Nota di Trascrizione venivano indicati



i mapp. 298 sub 2, 3, 4, 5 e 6 del Catasto Fabbricati ed il mapp. 298 di mq 1.870 del Catasto Terreni.

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

Sulla base delle indagini svolte e della documentazione visionata, non ne risultano.

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

- * Ipoteca volontaria iscritta il 10.10.2008 ai nn. 44584/9846, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 06.10.2008 rep. n. 76243/27694 del notaio Paone, a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [REDACTED] (quest'ultimo debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 1.500.000,00; Totale €. 2.250.000,00. Immobili colpiti per la quota intera: Fg. 22 di Mirano, C.F. mapp. 298 sub 1 (ora sub. 2, 3, 4, 5 e 6) e C.T. mapp. 298 di mq 1.870.
- * Ipoteca volontaria iscritta il 06.07.2010 ai nn. 26189/6119, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 02.07.2010 rep. n. 82302/31939 del notaio Paone, a a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. contro [REDACTED] (quest'ultimo debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 275.000,00; Totale €. 412.500,00. Immobili colpiti per la quota intera: Fg. 22 di Mirano, C.F. mapp. 298 sub 1 (ora sub. 2, 3, 4, 5 e 6) e C.T. mapp. 298 di mq 1.870.
- * Pignoramento trascritto il 26.03.2025 ai nn. 10985/7687, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [REDACTED] per la quota intera. Immobili colpiti: Fg. 22 di Mirano: Fg. 22 di Mirano, C.F. mapp. 298 sub 2, 3, 4, 5, 6 e C.T. mapp. 298 di mq 1.870.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 500,00.

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

Il tema non viene trattato essendo una abitazione indipendente.



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

VALUTAZIONE DEI BENI

Si tratta di una villa unifamiliare disposta su tre livelli, dotata di scoperto esclusivo e garage, edificata su un lotto di 1.870 mq catastali (v. documentazione fotografica all. H1). L'immobile è inserito in un contesto residenziale in posizione semi-centrale rispetto al centro cittadino, con un buon livello di accessibilità e qualità insediativa.

Lo scoperto, interamente recintato, è dotato di accesso carrabile e accesso pedonale ed è in parte sistemato a giardino; è inoltre presente una piscina allo stato non ultimato. Sul fronte nord-ovest, al piano terra, si rileva la predisposizione per una piccola tettoia, mai completata. L'edificio è stato realizzato nel periodo 2008–2014, con rilascio dell'agibilità parziale nel 2014, e si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione, fatto salvo lo stato di allagamento di alcuni locali tecnici al piano interrato e la necessità di interventi manutentivi localizzati su alcune pareti esterne.

Le strutture portanti sono realizzate con sistemi tradizionali in laterizio e calcestruzzo armato.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato (vd. planimetrie catastali C1 e C2, con l'avvertenza che vi sono delle difformità rispetto allo stato reale).

Il piano interrato ospita il garage, accessibile con l'auto tramite montacarichi, oltre a una serie di locali di servizio quali magazzini, lavanderia, locale centrale termica, servizi igienici, un'area destinata ad uso palestra e ulteriori locali tecnici a supporto dell'abitazione.

Il piano terra è destinato principalmente alla zona giorno e comprende l'ingresso, il soggiorno, l'area cottura, nonché ulteriori ambienti ad uso relax e dispensa, configurandosi come uno spazio funzionale e ben articolato per la vita quotidiana.

Il piano primo è invece riservato alla zona notte, nella quale trovano collocazione tre camere da letto, quattro servizi igienici, due terrazze e ulteriori vani accessori destinati a guardaroba e magazzino.

Al piano di copertura, non accessibile in sede di sopralluogo, è installato un impianto fotovoltaico; le relative unità interne dell'impianto risultano collocate nel locale centrale termica al piano interrato. Le finiture sono di buon livello qualitativo e in buono stato di conservazione. I locali della zona giorno al piano terra presentano pavimentazioni in



piastrelle, mentre al piano primo la pavimentazione è in parquet, così come la scala di collegamento alla zona notte, dotata di parapetto in vetro. Pareti e soffitti sono intonacati al civile, ad eccezione dei bagni, nei quali le pareti risultano parzialmente rivestite in ceramica.

La centrale termica, posta al piano interrato, è costituita da impianto a geosonde ovvero un sistema di climatizzazione geotermica che sfrutta il calore del sottosuolo: *“in particolare l'impianto di riscaldamento”* è costituito *“da pannelli radianti a pavimento (funzionamento anche per raffrescamento estivo) e dei deumidificatori montati a soffitto nelle zone dei servizi, con lo scopo di controllare l'umidità ambiente estiva. L'impianto termico/di raffrescamento”* è *“realizzato mediante pali energetici verticali posti nel giardino dello stabile [...] Non si prevede l'utilizzazione di combustibili fossili e gas metano. L'impianto termico destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo geosolare, costituito quindi da un impianto fotovoltaico in grado di produrre energia per poter fare funzionare una pompa di calore, il cui “motore” risulta essere un impianto geotermico interrato, a sonde verticali. [...] Un impianto fotovoltaico [...] interverrà al solo scopo di supporto al riscaldamento/raffrescamento, nel senso che l'energia elettrica prodotta verrà utilizzata per alimentare le pompe di calore geotermiche per l'impianto dell'acqua calda sanitaria e il riscaldamento”*¹

Gli impianti sembrano in buone condizioni, ma sarà necessario verificarne la rispondenza alle normative.

Esternamente è presente un magazzino in muratura i cui precedenti proprietari hanno dichiarato *“essere precedente al 1942 essendo stato realizzato tra gli anni 1920 e 1930 dai loro avi”*².

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto,

¹ Descrizione riportata dalla relazione tecnica presente all'interno del fascicolo della pratica edilizia P.C. 464/2011

² Così riportato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presente all'interno del fascicolo della pratica edilizia P.C. 463/2011



assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili, già compravenduti a prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. 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 1.850,00 ad €/mq 2.200,00 per ville in stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, gli impianti presenti, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 2.400,00.

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, e della superficie omogeneizzata dei locali accessori. 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]
Vani ad uso residenziale (piano T) (A1)	263	1,00	263,00
Vani ad uso residenziale (piano I) (A1)	197	1,00	197,00
Terrazze (piano I)	80	0,30 fino a 25 mq 0,10 oltre 25 mq	13,00
Vani a servizio della residenza (piano -1)	265	0,50	132,50
Vani tecnici (piano -1)	60	0,00	0,00
Garage e Magazzino (piano -1)	160	0,50	80,00
Magazzino Esterno	35	0,25	8,75



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 32/2025
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 Dott. Ing. Alessandro Meneguz

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Area Esterna	1572	0,00 fino a 5 A1 0,10 da 5A1 a 6 A1 0,02 oltre	0,00
Superficie commerciale arrotondata			mq 694
Valore commerciale della quota intera:			
mq 694 x €/mq 2.400,00 =			€. 1.665.600,00
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:			
			€. -83.280,00
Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3)			
			€. -500,00
Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (unico) - piena proprietà:			
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli.:			€. 1.582.320,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli:			€. 1.581.820,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Dalle ricerche effettuate presso la Regione Veneto risulta un Attestato di Prestazione Energetica depositato nell'anno 2024 che riporta una classe energetica A3 (v. Attestato di Prestazione Energetica, all. II).

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 intera

Identificativo catastale:



Comune di Mirano (VE),

- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 2** (villa residenziale)
 Piano interrato-terra-primo-secondo, Cat. A/8, classe 5, consistenza 24,5 vani, superficie catastale totale 774 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte, balconi, terrazze ecc. 762 mq, rendita €. 4.428,62.
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 3** (garage)
 Piano interrato, Cat. C/6, classe 8, consistenza 165 mq, superficie catastale totale 171 mq, rendita €. 766, 94.
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 4** (piscina)
 Piano terra, Cat. F/3.
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 5** (magazzino)
 Piano terra, Cat. F/3.
- * **C.F. Foglio 22, particella 298 subalterno 6** (scoperto)
 Bene non censibile comune ai sub 2, 3, 4 e 5.

Valore del Lotto 1 (Unico) piena proprietà:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	1.582.320,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	1.581.820,00

ALLEGATI:

A1	Estratto mappa del Catasto Terreni
B1-B2-B3-B4-B5	Visure del Catasto Fabbricati
C1-C2	Planimetrie catastali
C3	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
D1	Nota di Trascrizione di atto di acquisto
E1	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
E2	Certificato di Stato Libero
F1	Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate
G1	Titolo edilizio n° 417/07K



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 32/2025
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

G2	D.I.A. n° 91/08
G3	Dichiarazione sostitutiva del magazzino esterno
G4	Titolo edilizio n° 463/11
G5	Titolo edilizio n° 464/11
G6	S.C.I.A. n° 251/14
G7	Agibilità del 30.09.2014
H1	Documentazione fotografica
I1	A.P.E.

San Dona' di Piave, 26.01.2026

L'esperto alla stima
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

