

---

# Tribunale di Venezia

Liquidazione Giudiziale



N° Gen. Rep. **84/2023**

**Dott.ssa IVANA MORANDIN**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Appartamento e Magazzino**

**Lotto 002 - Capannone**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonella Celegon  
**Codice fiscale:** CLGNNL65T63L736M  
**Studio in:** Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
**Telefono:** 0415040775  
**Cellulare:** 3683307202  
**Email:** antocele@libero.it  
**Pec:** antonella.celegon@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Cairoli n. 175 - Dolo (VE) - 30031

**Descrizione generica:** Appartamento e magazzino

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento e Magazzino

**Appartamento e Magazzino:** Via Cairoli n. 175

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 18/09/2013 ai nn. 24660/16962; sopra immobile sito a Dolo Fg. 6 part. 311 sub. 11.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 21.290,81; Importo capitale: € 20.308,57; Iscritto a Venezia in data 19/02/2013 ai nn. 5159/608; Note: sopra immobili siti a Dolo Fg. 6 part. 311 sub. 11.

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 86.769,35**

**Bene:** Via Maurizio Bacchin n° 24-26 - Mira (VE) - 30035

**Descrizione generica:** Capannone artigianale e scoperto

**Identificativo Lotto:** 002 - Capannone

**Capannone:** Via Maurizio Bacchin n° 24-26

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Iscritto a Venezia in data 08/05/2014 ai nn. 11182/1599; Note: Iscritta su Fg. 8 mapp. 950 sub. 5, attuale sub. 6. Durata 5 anni e 1 mese.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€440.445,00**

## Sommario

### Lotto 001

Risposta al primo punto del quesito, pag. 7

Risposta al secondo punto del quesito, pag. 7

Risposta al terzo punto del quesito, pag. 7

Risposta al quarto punto del quesito, pag. 8

Risposta al quinto punto del quesito, pag. 10

Risposta al sesto punto del quesito, pag. 11

Risposta al settimo punto del quesito, pag. 12

Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 12

Risposta al nono punto del quesito, pag. 14

Risposta al decimo punto del quesito, pag. 14

Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 14

Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 14

## Lotto 002

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 15
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 15
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 15
- Risposta al quarto punto del quesito, pag. 16
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 20
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 20
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 21
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 22
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 23
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 24
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 24
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 24

**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 insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
 

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.

## Beni in Dolo (VE)

Via Cairoli n. 175

### Lotto: 001 - Appartamento e Magazzino

#### Risposta al primo punto del quesito

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

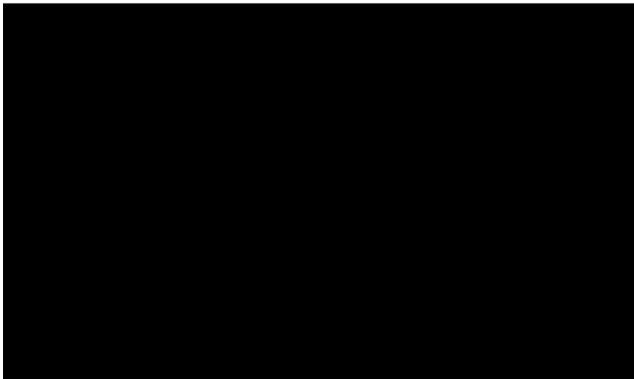
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

#### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**



#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento al piano secondo ed ultimo e magazzino al piano terra. Fanno parte di fabbricato denominato "A" facente parte di complesso di tre fabbricati con cortile comune. Siti in zona centrale rispetto al Comune di Dolo.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i principali servizi (vicinanze)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** SP 26 strada di accesso, SR 11 600 metri circa, Autobus 500 metri circa

**Identificativo:** Appartamento e Magazzino.

Sito a Dolo in Via Cairoli n. 175

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted] proprietà per 1000/1000, foglio 6, particella 311, subalterno 11, scheda catastale 27-08-1982, indirizzo Via B.Cairoli, piano T-2, Comune Dolo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 95 mq ; Totale escluse le aree scoperte 93 mq, rendita € 326,66

Confini: L'appartamento confina a nord, a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato, ad ovest con vano scala comune ad altra unità immobiliare. Il magazzino confina a nord con perimetro esterno del fabbricato, ad es e ad ovest con altre unità immobiliari, a sud con corridoio comune.

*(cfr. Allegato 2 –lotto 1)*

Irregolarità e Spese:

Nel corso del sopralluogo del 17.01.2024 sono state riscontrate le seguenti difformità: relativamente all'appartamento modifiche interne per apertura porta tra cucina e soggiorno, esistenza cavedio su parete est della cucina; relativamente al magazzino sarà da rappresentare graficamente con dimensioni corrette.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale.

Diritti catastali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

*(cfr. Allegato 3 –lotto 1)*

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Gestione INA casa cantiere n° 13775

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione n. 3 fabbricati

Abitabilità/agibilità in data 30/11/1960.

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Nel corso del sopralluogo del 17.01.2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità relative all'appartamento: apertura foro porta tra cucina e soggiorno; diversa collocazione del cavedio lato interno cucina; realizzazione veranda in corrispondenza della terrazza. In merito alla veranda si precisa che non risulta sanabile e conseguentemente dovrà essere rimossa al fine di ripristinare lo stato legittimato. Le modifiche interne sono sanabili con CILA in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

sanzione: € 1.000,00

diritti segreteria: € 51,65

Oneri Totali: **€ 1.051,65**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Non necessario per la seguente perizia**

**Descrizione: Appartamento e Magazzino**

Trattasi di appartamento al piano secondo ed ultimo. Tramite portoncino blindato di ingresso ci si immette in corridoio dal quale si entra di fronte in cucina, mentre a sinistra si accede al soggiorno, alle due camere da letto ad al bagno. Il soggiorno è stato reso comunicante anche direttamente dalla cucina tramite apertura foro porta. Dalla cucina si accede ad una veranda dalla quale si accede al vano caldaia. L'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione consistenti nel rifacimento delle pavimentazioni in piastrelle tipo gres porcellanato; rifacimento del bagno costituito da lavabo, vaso, bidet e vasca idromassaggio; dipintura pareti con finitura tipo marmorino; realizzazione controsoffitto sul soggiorno. I serramenti interni sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, tapparelle in plastica e controfinestre in alluminio anodizzato. Il riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa, con caldaia collocata nell'apposito vano accessibile dalla veranda. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Il magazzino al piano terra ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e porta di accesso in metallo. E' il secondo procedendo da est verso ovest.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: 1959-1960

ha un'altezza utile interna di circa m. appartamento h= 2,70; magazzino h= 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia si può definire in stato di manutenzione sufficiente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25, per il magazzino è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50.

| Destinazione | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| appartamento | sup lorda di pavimento |        | 89,00                       | 1,00   | 89,00                  | € 900,00        |
| terrazza     | sup lorda di pavimento |        | 4,00                        | 0,25   | 1,00                   | € 90,00         |
| magazzino    | sup lorda di pavimento |        | 16,00                       | 0,50   | 8,00                   | € 900,00        |
|              |                        |        | <b>109,00</b>               |        | <b>98,00</b>           |                 |

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietà per 1/1. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 26/05/1989, ai nn. 10655/7312.

Note: ██████████ ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà. E' compresa nella vendita la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, il sedime del fabbricato, lo scoperto comune pertinenziale, strutture portanti, tetto, e quanto altro è da considerarsi comune per legge.

(cfr. Allegato 4 –lotto 1)

**Identificativo: Appartamento e Magazzino**

sito in Dolo (VE), Via Cairoli n. 175 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 5 –lotto 1)

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento vedi punto 6.2.2

**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 giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 21.290,81; Importo capitale:  
€ 20.308,57 ; Iscritto a Venezia in data 19/02/2013 ai nn. 5159/608 ; Note: sopra immobili  
siti a Dolo Fg. 6 part. 311 sub. 11.

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da:  
verbale pignoramento di immobili trascritto a Venezia in data 18/09/2013 ai nn.  
24660/16962; sopra immobile sito a Dolo Fg. 6 part. 311 sub. 11.

**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:** /

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data del 31.01.2024 risultano non pagate spese condominiali ordinarie per un totale di € 531,98. Il condominio non ha deliberato spese straordinarie.

**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:** /

**Avvertenze ulteriori:** /

*(cfr. Allegato 6 –lotto 1)*

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Dolo;

Agenzie immobiliari locali ed operatori del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 900 e €/mq 1.100. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 900.

**8.3.3 Valutazione:****Appartamento e Magazzino.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.200,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| appartamento                                      | 89,00                             | € 900,00               | € 80.100,00               |
| terrazza  | 1,00                              | € 900,00               | € 900,00                  |
| magazzino   | 8,00                              | € 900,00               | € 7.200,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 88.200,00               |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 88.200,00               |
| Valore accessori                                  |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 88.200,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                        | € 88.200,00               |
| <b>Valore di stima</b>                            |                                   |                        | <b>€ 88.200,00</b>        |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                   | <i>Immobilie</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| Appartamento<br>e Magazzino |                  | 98,00                   | € 88.200,00                              | € 88.200,00                       |

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.101,65

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Appartamento e Magazzino**

| <i>Tipologia</i>                            | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale          | € 294,00     |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 35,00      |

**Totale costi di cancellazione: € 329,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **86.769,35**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo: Appartamento e Magazzino**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 200 le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

**Allegato 1 – lotto 1 e lotto 2:** Estratto atto nascita; Estratto atto matrimonio; Certificato residenza.

**Allegato 2 – lotto 1:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa, planimetria.

**Allegato 3 – lotto 1:** Documentazione edilizia – Licenza Edilizia Gestione INA Casa cantiere n. 13775 e Abitabilità ed estratto elaborati grafici.

**Allegato 4 – lotto 1:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 10655/7312 del 26.05.1989;

**Allegato 5 – lotto 1:** Vincoli ed Oneri – Nota di Iscrizione 5159/608 del 19.02.2013; Nota di Trascrizione 2466/16962 del 18.09.2013.

**Allegato 6 – lotto 1:** Documentazione spese condominiali.

**Allegato 7 – lotto 1:** Documentazione fotografica.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di Registro.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|  |  |
|--|--|
| Lotto                                    | 001 - Appartamento e Magazzino   |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Appartamento e Magazzino:</b> 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà   |
| Identificativo catastale                 | <b>Appartamento e Magazzino:</b><br>Identificato al catasto Fabbricati :<br>[REDACTED] proprietà per 1000/1000, foglio 6, particella 311, subalterno 11, scheda catastale 27-08-1982, indirizzo Via B. Cairoli, piano T-2, Comune Dolo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 95 mq ; Totale escluse le aree scoperte 93 mq, rendita € 326,66 |
| Valore                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € <b>86.769,35</b> (al lordo € <b>88.200</b> ).  |

**Beni in Mira (VE)**  
**Località Marano di Mira**  
Via Maurizio Bacchin n° 24-26

**Lotto: 002 - Capannone**

### **Risposta al primo punto del quesito**

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

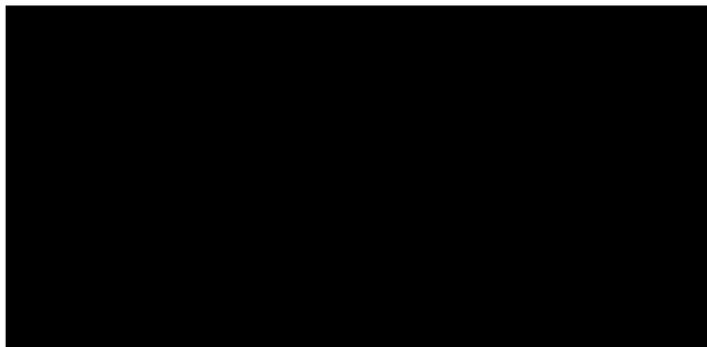
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**



### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di capannone artigianale con zona interna a destinazione magazzini. Gli immobili si trovano in zona industriale/artigianale a circa 1 Km rispetto al centro di Marano di Mira.

**Caratteristiche zona:** mista artigianale/commerciale/residenziale normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Tutti i principali servizi (vicinanze)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianale/ commerciale/industriale

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione treni e autobus 1 km circa; Strada Via Caltana 100 metri circa

**Identificativo:** Capannone.

sito in Marano di Mira, Via Maurizio Bacchin n° 24-26

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 8, particella 950, subalterno 6, scheda catastale 01-03-2016, indirizzo Via Maurizio Bacchin n° 26, piano T-1, Comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 697 mq, superficie Totale 922 mq , rendita € 1.043,92

Derivante da: Deriva da particella 950 sub. 5 giusta variazione del 01.03.2016 pratica n. VE0018667 in atti dal 01.03.2016 per ampliamento-variazione toponomastica.

Confini: Il capannone confina a nord ovest, a sud ovest, a sud est con perimetro esterno del fabbricato; a nord est con altra unità simile.

*(cfr. Allegato 8 –lotto 2)*

**Irregolarità e Spese:**

Nel corso del sopralluogo del 29.01.2024 sono state riscontrate difformità che consistono nella realizzazione di un magazzino e di un bagno in adiacenza al magazzino esistente relativamente alla porzione sud ovest di capannone. Inoltre nella porzione di capannone verso nord est, i locali a destinazione magazzini sono di fatto utilizzati come abitazione ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio in adiacenza.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

Diritti catastali: **€ 50,00**

Note: dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

*(cfr. Allegato 9 –lotto 2)*

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione n. 96/211 prot. 12599

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di due fabbricati ad uso deposito artigianale, fabbricato

Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 18/12/1999 al n. di prot. 12599

NOTE: Successiva voltura intestazione pratica a [REDACTED] in data 08.06.2000.

Numero pratica: Concessione n. 547/00 prot. 37515  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: variante  
Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 96/211 del 18.11.1999  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 27/08/2001 al n. di prot. 37515

Numero pratica: DIA 1233/2001  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia  
Presentazione in data 02/11/2001 al n. di prot. 32873

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Rilascio in data 20/12/2001 al n. di prot. 4073

NOTE: Agibilità per la sola porzione a sud del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Rilascio in data 29/04/2002 al n. di prot. 945

NOTE: Agibilità per la sola porzione a nord del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale.

Numero pratica: Agibilità pos. 00/547  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Agibilità  
Rilascio in data 26/07/2002 al n. di prot. 1850

NOTE: Agibilità per la sola porzione centrale del nuovo fabbricato indicato nei grafici con la lettera "B" adibito ad uso deposito artigianale. Agibilità rilasciata anche per il fabbricato "A" (non oggetto di perizia).

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

Nel corso del sopralluogo del 29.01.2024 sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto all'ultimo stato legittimato. Relativamente alla porzione sud del capannone, sono stati realizzati

locali ad uso magazzino e bagno in aderenza ai locali ad uso magazzino legittimati, di cui una parte di solaio è raggiungibile tramite una scala in struttura metallica e legno. Relativamente alla porzione nord di capannone si evidenzia il cambio d'uso da magazzini ad abitazione. Il portone di ingresso carrabile non ha il sopra luce previsto dal parere dell'Als. Non è presente l'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura della porzione di capannone in ampliamento. Sullo scoperto sono stati realizzati alcuni manufatti ad uso deposito attrezzi.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Sanzione: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 150,00

Oneri Totali: € 1.150,00

Note: Risultano sanabili solo le modifiche interne della porzione sud di capannone relative alla realizzazione di nuovi locali ad uso magazzini e bagno. La scala di accesso al solaio non è sanabile e dovrà essere rimossa, in quanto la superficie del solaio dovrà essere non praticabile. Relativamente alla porzione nord di capannone non è sanabile il cambio d'uso residenziale e quindi deve essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino. Il portone di accesso carrabile dovrà essere adeguato con il sopra luce in adempimento al parere dell'Asl. Potrà essere sanato il piccolo ripostiglio realizzato in aderenza ai magazzini di cui sopra. Tutti i manufatti realizzati sullo scoperto non sono sanabili e dovranno essere rimossi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Non necessario per la seguente perizia**

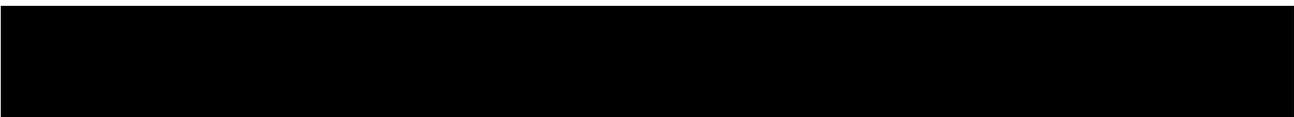
#### Descrizione: Capannone

Trattasi di capannone ad uso artigianale composto da due corpi adiacenti e speculari con magazzini e bagno al piano terra e ulteriori magazzini sovrastanti al piano primo. E' stato realizzato anche un ulteriore porzione di capannone sempre con destinazione artigianale accessibile da entrambe le porzioni di cui sopra.

Le prime due porzioni hanno pianta pressochè quadrata, mentre la porzione in ampliamento ha pianta pressochè rettangolare.

La superficie artigianale ha pavimentazione in cemento liscio. La porzione di sud ovest ha locali a destinazione magazzino e bagno al piano terra e al piano primo che hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica, riscaldamento che alla data del sopralluogo del 29.01.2024 era privo della caldaia. Le pareti hanno finitura tipo spatolato. Il soffitto è con travi a vista sia al piano terra che al piano primo. Sono stati realizzati in assenza di permesso, in adiacenza altri locali con destinazione magazzino e bagno al piano terra. La porzione di nord est ha le medesime finiture tuttavia i locali a destinazione magazzini sono utilizzati come abitazione. Il riscaldamento è funzionante e la caldaia è posta al piano terra nell'antibagno. Il deposito artigianale realizzato a sud est è caratterizzato dalla presenza di box a destinazione stoccaggio attrezzature; non vi è riscaldamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.898,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24 e 26; ha un'altezza utile interna di circa m. 6 ml

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Gli immobili sono in stato di manutenzione sufficiente. Si evidenzia solo che il tessuto di alcune tende da sole esterne risulta strappato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per il capannone, compresi i locali ad uso magazzini e bagni, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per lo scoperto è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 fino alla superficie di u.i. e un coefficiente pari a 0,02 per la superficie in eccedenza.

| Destinazione                         | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| capannone (esclusi locali magazzini) | sup lorda di pavimento |        | 461,00                      | 1,00   | 461,00                 | € 400,00        |
| magazzini (P.T e P.1°)               | sup lorda di pavimento |        | 166,00                      | 1,00   | 166,00                 | € 800,00        |
| capannone in ampliamento             | sup lorda di pavimento |        | 171,00                      | 1,00   | 171,00                 | € 400,00        |
| scoperto                             | sup catastale          |        | 798,00                      | 0,10   | 79,80                  | € 400,00        |
| scoperto                             | sup catastale          |        | 302,00                      | 0,20   | 60,40                  | € 400,00        |
|                                      |                        |        | <b>1.898,00</b>             |        | <b>938,20</b>          |                 |

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 10 –lotto 2)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/12/2001 al 25/05/2011 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 04/01/2002, ai nn. 286/231.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/05/2011 al 23/04/2014 . In forza di fusione di società per incorporazione; trascritto a Venezia, in data 04/10/2011, ai nn. 31894/20551.

Note: Successiva Nota di rettifica trascritta a Venezia il 25.0.2014 ai nn. 7171/5284. Veniva incorporata la [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] piena proprietà. dal 23/04/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 08/05/2014, ai nn. 11181/8081.

Note: [REDACTED] è intervenuto in atto in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale. Si evidenzia il vincolo di destinazione d'uso indicato nell'atto di compravendita.

### Identificativo: Capannone

sito in Mira (VE), Via Maurizio Bacchin n° 24-26 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 11 –lotto 2)

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione con ENEL per edificare il fabbricato; fascia di rispetto dal gasdotto; servitù di passaggio di accesso al fabbricato (si rinvia all'allegato 9).

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

### 6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. contro [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 144.000,00;  
Importo capitale: € 80.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/05/2014 ai nn.  
11182/1599 ; Note: Iscritta su Fg. 8 mapp. 950 sub. 5, attuale sub. 6. Durata 5 anni e 1  
mese.

### 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: /**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /**

**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: /**

**Avvertenze ulteriori: /**

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio Tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari locali ed operatori del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 300 e €/mq 500. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 400 per la parte artigianale e di €/mq 800 per la parte a destinazione magazzini in considerazione del grado delle finiture.

**8.3.3 Valutazione:****Capannone.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 441.680,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm.

Per il capannone, compresi i locali ad uso magazzini e bagni, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per lo scoperto è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 fino alla superficie di u.i. e un coefficiente pari a 0,02 per la superficie in eccedenza.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| capannone (esclusi locali magazzini)              | 461,00                            | € 400,00               | € 184.400,00              |
| magazzini (P.T e P.1°)                            | 166,00                            | € 800,00               | € 132.800,00              |
| capannone in ampliamento                          | 171,00                            | € 400,00               | € 68.400,00               |
| scoperto  | 79,80                             | € 400,00               | € 31.920,00               |
| scoperto  | 60,40                             | € 400,00               | € 24.160,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 441.680,00              |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 441.680,00              |
| Valore accessori                                  |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 441.680,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                        | € 441.680,00              |
| <b>Valore di stima</b>                            |                                   |                        | <b>€ 441.680,00</b>       |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b> | <b>Immobilie</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|-----------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Capannone |                  | 938,20                  | € 441.680,00                         | € 441.680,00                  |

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si rinvia al successivo nono punto del quesito.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Capannone**

| <b>Tipologia</b>                   | <b>Costo</b> |
|------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00      |

**Totale costi di cancellazione: € 35,00**

**8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 440.445,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo: Capannone**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

APE redatto in data 11.04.2014, validità anni 10.

(cfr. Allegato 12 -lotto 2)

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

Si può ipotizzare la divisibilità in due unità costituite dalla porzione a nord est di capannone unitamente alla porzione in ampliamento posta a sud est, ed una seconda unità costituita dal capannone a sud ovest. Nel caso di suddivisione si dovrà prevedere sia una servitù di passaggio per quanto riguarda l'accesso, sia l'uso promiscuo dell'area scoperta.

Ai fini dell'eventuale divisione dovrà essere presentata domanda con relativa pratica edilizia presso l'Edilizia Privata del Comune di Mira. Conseguentemente al rilascio si dovrà provvedere alla chiusura degli opportuni fori porta. Inoltre si dovrà procedere alla variazione catastale.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegato 1 – lotto 1 e lotto 2:** Estratto atto nascita; Estratto atto matrimonio; Certificato residenza.**Allegato 8 – lotto 2:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa, planimetria.**Allegato 9 – lotto 2:** Documentazione edilizia – C.E. 211/1996; C.E. 547/2000 e Agibilità; DIA 1233/2002; PdC Sanatoria 717/2015 ed estratto elaborato grafici.**Allegato 10 – lotto 2:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 286/231 del 04.01.2002; Nota di Trascrizione n. 7171/5284 del 25.03.2014; Nota di Trascrizione n. 11181/8081 del 08.05.2014.**Allegato 11 – lotto 2:** Vincoli ed Oneri – Nota di Iscrizione 11182/1599 del 08.05.2014.**Allegato 12 – lotto 2:** APE.**Allegato 13 – lotto 2:** Documentazione fotografica.**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di Registro.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|  |  |
|--|--|
| Lotto                                    | 002 - Capannone  |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Capannone:</b> 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  |
| Identificativo catastale                 | <b>Capannone:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u><br>[REDACTED] proprietà per 1/1,<br>foglio 8, particella 950, subalterno 6, scheda catastale 01-03-2016, indirizzo Via Maurizio Bacchin n° 26, piano T-1, Comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 697 mq, superficie Totale 922 mq , rendita € 1.043,92 |
| Valore                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 440.445,00</b> (al lordo <b>€ 441.680,00</b> )  |

Venezia- Mestre, 12 febbraio 2024.

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonella Celegon**