Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **60/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2026 ore 10:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento al piano terra con magazzino pertinenziale e posto auto al piano interrato

Esperto alla stima: Arch. Renzo Ragazzo
Codice fiscale: RGZRNZ69C07F904Y
Studio in: Via Polanzani 76 - 30033 Noale

Email: info@studioragazzo.com

Sommario

1) ***Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 secondo comma c.p.c.)*** Pag. 7

2) ***Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati*** Pag. 7

3) ***Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita*** Pag. 7

4) ***Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni*** Pag. 9

5) ***Stato di possesso dei beni immobili e provenienza*** Pag. 15

6) ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni*** Pag. 15

7) ***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*** Pag. 16

8) ***Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati*** Pag. 17

8bis ***Classamento Energetico dell'Immobile*** Pag. 18

9) ***Valutazione della sola quota indivisa*** Pag. 19

10) ***Elenco Allegati*** Pag. 19

11) ***Imposizione fiscale (Iva – Imposta di Registro)*** Pag. 20

12) ***Schema identificativo dei beni immobili da porre all'asta*** Pag. 20

Riassunto Perizia

Bene: Via Giuseppe Ungaretti, 16 interno 1 - Marcon (VE) - 30020

Descrizione generica: Appartamento con posto auto e magazzino.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al piano terra con magazzino pertinenziale e posto auto al piano interrato

Corpo Appartamento con magazzino e posto auto: Marcon (VE) CAP: 30020, Via Giuseppe Ungaretti, 16 interno 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 77400; Importo capitale: € 43000; A rogito di BIANCONI MAURIZIO in data 17/04/2009 ai nn. 97295/26419; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 22/04/2009 ai nn. 13539/2816

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 243000; Importo capitale: € 135000; A rogito di BARTOLUCCI STEFANO in data 17/07/2007 ai nn. 16416/3090; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 18/05/2007 ai nn. 20628/5192; Note: SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.L.GS.385/1993, annotata ai nn.12795/1940 in data 28 aprile 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manganiello Luigi di Silea (TV) del 15 aprile 2016, numero di repertorio 1314/1010; a favore

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: pignoramento immobili iscritto/trascritto a UNEP VENEZIA in data 13/04/2026 ai nn. 12809/9341;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€200.572,39**

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
        - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
        - atti di asservimento urbanistici
        - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
        - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
    8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleghi 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 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.
Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.
L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.
Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.
Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Su incarico del G.E. Dott. Azzolini Carlo il sottoscritto perito veniva nominato CTU in data 30/04/2026 nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 60/2026, promossa da [redacted]

In data 13/05/2025 il CTU depositava proprio giuramento telematico in cancelleria tramite pec.

In data 21/05/2026 il CTU, unitamente al custode giudiziario dott.ssa Federica De Pieri, si recava presso i beni oggetto di pignoramento ed effettuava un primo sopralluogo palesando la necessità di un secondo accesso dopo aver concluso la richiesta di accesso atti presso il comune di Marcon. Pertanto in data 10/07/2026, con ausilio di un collaboratore, il CTU eseguiva un secondo sopralluogo ottemperando nell'occasione: rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico dell'unità immobiliare.

Visti gli atti di causa, tutto ciò premesso e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Venezia - Catasto Terreni/Fabbricati, Comune di Marcon - Settori Edilizia Privata ed Urbanistica, il sottoscritto perito espone di seguito risposta ai quesiti posti.

Beni in **Marcon (VE)**
Località/Frazione
Via Giuseppe Ungaretti, 16 interno 1

Lotto: 001 - Appartamento al piano terra con magazzino pertinenziale e posto auto al piano interrato

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:

[redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in zona centrale di Marcon, a nord del Municipio con accesso da Via G. Ungaretti al civ. 16, interno 1. un secondo accesso per le case a schiera è presente su Via Quasimodo. Trattasi di un compendio immobiliare composto da un totale di 60 alloggi di cui: 8 alloggi a schiera fabbricato A, 6 alloggi a schiera fabbricato B, 46 alloggi a blocco fabbricato C-D. Posti auto esclusivi al piano interrato (S1) e magazzini pertinenziali sempre al piano interrato (S1).
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non noti.
Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato, Farmacia, Ospedale, Istruzione (immediate vicinanze)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Venezia.
Attrazioni paesaggistiche: Litorale costa adriatica.
Attrazioni storiche: Venezia.
Principali collegamenti pubblici: Fermata ACTV per Venezia 400 MT

Identificativo corpo: Appartamento con magazzino e posto auto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marcon (VE) CAP: 30020, Via Giuseppe Ungaretti, 16 interno 1
Appartamento al piano terra con magazzino pertinenziale e posto auto al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Piena proprietà
[redacted] - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted], foglio 5, particella 959, subalterno 21, indirizzo Via Ungaretti G., piano S1-T, comune Marcon, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, superficie 120 MQ, rendita € 542,28
Derivante da: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. 2. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario 3. VARIAZIONE del 11/07/1984 in atti dal 25/11/1997 CLASSAMENTO (n. 2608.1/1984)
Confini: Confina con vano scale con proprietà di terzi per più lati e corte comune. Il magazzino pertinenziale confina con magazzini di terzi per due lati con muro perimetrale e con corridoio comune di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione: [redacted], foglio 5, particella 959, subalterno 75, indirizzo Via della Cultura, piano S1, comune Marcon, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 MQ, superficie 13 MQ, rendita € 29,13
Derivante da: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. 2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 Pratica n. VE0034110 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14416.1/2011) 3. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario 4. VARIAZIONE del 07/05/1987 in atti dal 28/06/1999 PER COLLEGAMENTO - CLASSAMENTO (n. 5392.1/1987) 5. VARIAZIONE del 14/10/1986 in atti dal 28/06/1999 PER COLLEGAMENTO- CLASSAMENTO (n. 12884.1/1986) 6. VARIAZIONE del 11/07/1984 in atti dal 25/11/1997 CLASSAMENTO (n. 2608.1/1984)
Confini: Confina ad est e ad ovest con spazi comuni e a nord e sud con altri posti auto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 706 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di n. 60 appartamenti: 8 alloggi (FABBR. A), 6 alloggi (FABBR. B), 46 alloggi (FABBR. C-D)
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/03/1982 al n. di prot. 7272

Numero pratica: 923
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione 8 alloggi (FABBR. A), 6 alloggi (FABBR. B), 46 alloggi (FABBR. C-D)
Oggetto: variante
Rilascio in data 05/11/1983 al n. di prot. 8524

Numero pratica: 1044
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione 8 alloggi (FABBR. A), 6 alloggi (FABBR. B), 46 alloggi (FABBR. C-D)
Oggetto: variante
Rilascio in data 23/10/1984 al n. di prot. 7304
Abitabilità/agibilità in data 28/02/1985 al n. di prot. 45/84

Numero pratica: 1193
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione 8 alloggi (FABBR. A), 6 alloggi (FABBR. B), 46 alloggi (FABBR. C-D)
Oggetto: variante
Rilascio in data 09/01/1986 al n. di prot. 10517

Numero pratica: 30541
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori art. 6 DPR 380/2001 s.m.i.
Per lavori: Cappotto esterno
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 01/12/2010 al n. di prot. 30541

4.1.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La finestra sul bagno del lato est presenza dimensioni diverse da quanto concessionato, la posizione della recinzione a delimitazione degli scoperti esclusivi risulta leggermente spostata rispetto a quanto concessionato; il magazzino al piano interrato non risulta delimitato da muri divisori nella conc. edilizia 923 del 05/11/1983 e nelle successive varianti non è stato possibile recuperare dall'archivio comunale le planimetrie del piano interrato.
Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
CILA: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**
Note: Necessaria CILA per regolarizzazione le difformità delle parti private. Costo della regolarizzazione € 1000 per sanzione amministrativa oltre a diritti di segreteria (€ 100) e compenso del professionista. Per il piano interrato sono necessari approfondimenti per verificare a livello condominiale se esiste una variante che include la presenza dei divisori del magazzino.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio n.46 del 26/09/2024 - quarta variante ter al piano degli interventi (P.I)
Zona omogenea:	B-23
Norme tecniche di attuazione:	estratto articolo 34 - N.T.A. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. Per il calcolo della capacità edificatoria massima prevista per le zone B si dovrà far riferimento alla superficie complessiva, calcolata convertendo la s.n.p. come definita ai successivi commi, secondo le modalità stabilite dall'Art. 4, comma 1, lett. u).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si richiama servitù di elettrodotto dalla cabina elettrica che sorge sulla particella 1001 con atto notaio Albano della valle di Mestre in data 01/12/1983 rep. 817 trascritto a Venezia il 28/12/1983 ai nn. 21394/17337.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento con magazzino e posto auto

Appartamento al piano terra su edificio a blocco composto da 46 alloggi su fabbricati denominati C e D, oltre a magazzini pertinenziali e posto auto al piano interrato.
Il complesso immobiliare è edificato sul mappale 959 del foglio 5, ente urbano di superficie 6880 mq.
L'unità residenziale è esposta su tre lati: est, ovest e sud e vi si accede dal lato est, davanti al vano scala del civico 16, con annessi scoperti esclusivi posti uno sul lato ovest e uno sull'angolo sud-est dell'unità. Al piano interrato è presente un magazzino pertinenziale di mq 4 (il terzo a sinistra venendo dalla rampa) e un posto auto di mq 13.90 (il secondo verso nord partendo dal vano scala del civico 16).
L'appartamento si compone di: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, due bagni e terrazza a livello.
Totale superficie netta interna dell'appartamento al piano terra mq 87.28, scoperto ovest 45.98 mq e scoperto est 40.75 mq.
La proprietà si estende alla quota indivisa degli spazi ed impianti comuni come previsto dall'articolo 1102 cod. civile.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie commerciale di circa mq 125
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1985
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 int. 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta uno stato manutentivo sufficiente; nel 2010 è stato effettuato un intervento di efficientamento energetico che ha visto la realizzazione di un cappotto isolante esterno da 8 cm, non evidenzia criticità strutturali e le finiture sono di livello residenziale dell'epoca con pavimenti in gress, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera. Sono presenti alcune macchie di umidità negli angoli superiori delle stanze a ovest e sopra il battiscopa in cucina e nella camera est, presumibilmente per poca ventilazione. Inoltre sul soffitto del poggiolo nel lato ovest sono presenti alcuni rigonfiamenti del rivestimento esterno, probabilmente dovuti a infiltrazioni dalla terrazza del piano primo (altra proprietà). I cortili esterni sono tutti pavimentati con lastre in ghiaino lavato.
Internamente l'unità è dotata di citofono, impianto elettrico, gas e idrico sotto traccia, caldaia a gas con cronotermostato e termosifoni, climatizzazione estiva con split nella camera matrimoniale.
Il posto auto al piano interrato è il secondo verso nord dal vano scala del civico 16, mentre il magazzino è il terzo partendo dalla rampa di accesso, la pavimentazione è in cemento grezzo.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta a battente con vetro singolo** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: pareti bagno e cucina
Rivestimento	ubicazione: **locali principali** materiale: **tempera o lavabile** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: zona giorno

Impianti:

Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Non è stato possibile reperire documentazioni di conformità.**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile reperire documentazioni di conformità.**

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Non è stato possibile reperire documentazioni di conformità**
Fognatura	tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non è stato possibile reperire certificati di conformità**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non è stato possibile reperire documentazione di conformità**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori in acciaio** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non è stato possibile reperire documetazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il CTU, dopo aver eseguito una verifica dimensionale interna dell'unità immobiliare, ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella sottostante tabella "Superfici reali ed equivalenti" relativa agli immobili del Lotto Unico. Le misure riportate in seguito sono relative a quanto rilevato sul posto, con verifica metrica delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni e al 50% dei muri divisori con altre unità, applicando anche opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) secondo il criterio denominato OMI (osservatorio mercato immobiliare). Le superfici del posto auto al piano interrato (S1) e dello scoperto esclusivo, non avendo murature perimetrali in comune, sono state valutate con superficie interna netta.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE P.T.	sup reale lorda	0	108,50	1,00	108,50	€ 1.657,00
MAGAZZINO P. S1	sup reale lorda	0	4,60	0,25	1,15	€ 1.657,00
SCOPERTO ESCLUSIVO	superf. interna netta	0	86,70	0,10	8,67	€ 1.657,00

POSTO AUTO P. S1	superf. interna netta	0	13,90	0,50	6,95	€ 1.657,00
			213,70		**125,27**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2025

Zona: Marcon

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 28/01/2004 al 17/05/2007 . In forza di ASSEGNAZIONE A [redacted] - a rogito di ALBANO DALLA VALLE, in data 28/01/2004, ai nn. 25732/19461; trascritto a VENEZIA, in data 05/02/2004, ai nn. 4243/2630.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 17/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di STEFANO BARTOLUCCI, in data 17/05/2007, ai nn. 16415/3089; trascritto a VENEZIA, in data 21/05/2007, ai nn. 20627/11758.

Identificativo corpo: Appartamento con magazzino e posto auto
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marcon (VE), Via Giuseppe Ungaretti, 16 interno 1 **Occupato** da [redacted] e sig. [redacted] senza alcun titolo.
Note: L'immobile pignorato risulta occupato .
Le indagini svolte non hanno evidenziato l'esistenza di un valido contratto legittimante l'occupazione ma gli occupanti hanno chiesto di poter risiedere nello stesso fino all'aggiudicazione, con impegno a liberarlo nei successivi 10 giorni. il G.E. in data 29/06/2026 ha autorizzato il custode ad utilizzare la forza pubblica, qualora necessario

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 ***Atti di asservimento urbanistico:***

Nessuna.

6.1.4 ***Altre limitazioni d'uso:***

Nessuna.

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 77400; Importo capitale: € 43000 ; A rogito di BIANCONI MAURIZIO in data 17/04/2009 ai nn. 97295/26419; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 22/04/2009 ai nn. 13539/2816

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] ; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 243000; Importo capitale: € 135000 ; A rogito di BARTOLUCCI STEFANO in data 17/07/2007 ai nn. 16416/3090; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 18/05/2007 ai nn. 20628/5192 ; Note: SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.L.GS.385/1993, annotata ai nn.12795/1940 in data 28 aprile 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Manganiello Luigi di Silea (TV) del 15 aprile 2016, numero di repertorio 1314/1010; a favore

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] ; Derivante da: pignoramento immobili iscritto/trascritto a UNEP VENEZIA in data 13/04/2026 ai nn. 12809/9341;

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: 1000 € circa.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 14.927,98. Si allega bilancio consuntivo gestione 25-26 e 24-25
Millesimi di proprietà: proprietà generale 17,0275 posto auto interrato 17,0275 tabella espurgo pozzi neri 35,6614 tabella scale divisa per unità immobiliari
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non note.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (cit. Agenzia del Territorio).
Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o Market Comparision Approach (MCA). Si precisa quindi che i valori utilizzati derivano da ricerche presso banche dati pubbliche (Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare e catasto fabbricati) e da analisi dei parametri esposti in maniera trasparente. Per la stima in oggetto sono stati recuperati i seguenti atti di compravendita recenti:
Comparabile A) atto notaio Rossella Santoro, di Casale sul Sile del 06.07.2026 rep. 5433 racc. 4754;
Comparabile B) atto notaio Michele Manente di Marcon del 04.02.2026 rep. 7833 racc. 6816;
Comparabile C) atto notaio Simone Bressan di Mestre del 20.11.2025 rep. 8086 racc. 6792.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Marcon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare.it; Idealista.it.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1657 €/mq..

8.3.3Valutazione corpi:

Appartamento con magazzino e posto auto. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 202.572,39.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
ABITAZIONE P.T.	108,50	€ 1.657,00	€ 179.784,50
MAGAZZINO P. S1	1,15	€ 1.657,00	€ 1.905,55
SCOPERTO ESCLUSIVO	8,67	€ 1.657,00	€ 14.366,19
POSTO AUTO P. S1	6,95	€ 1.657,00	€ 11.516,15

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 207.572,39
ripristino stato conservativo normale detrazione di € 5000.00	€ -5.000,00
Valore complessivo intero	€ 202.572,39
Valore complessivo diritto e quota	€ 202.572,39
Valore di stima	**€ 202.572,39**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento con magazzino e posto auto	Abitazione di tipo economico [A3]	125,27	€ 202.572,39	€ 202.572,39

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Per la vendita forzosa si costituisce un lotto unico.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento con magazzino e posto auto

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

N.B.: COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA E NON DETRATTI DAL PREZZO DI STIMA

Totale costi di cancellazione: € 364,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **200.572,39**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento con magazzino e posto auto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: Da interpello presso il sito Ve.Net. della Regione Veneto non risulta nessun attestato, la redazione comporta una spesa di circa 250€+iva.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Per la vendita forzosa si costituisce un lotto unico.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 01 documentazione fotografica
Allegato 02 verbale di giuramento
Allegato 03 certificati anagrafici esecutato
Allegato 04 titolo di proprietà
Allegato 05 visura catastale
Allegato 06 estratto mappa catastale
Allegato 07 planimetrie catastali
Allegato 08 CIL 01.12.2010
Allegato 09 Estratto tav. 3 del 05.11.1983
Allegato 10 Abitabilità
Allegato 11 Bilancio consuntivo 24-25
Allegato 12 Bilancio consuntivo 25-26
Allegato 13 Regolamento condominiale
Allegato 14 risultato ricerca APE
Allegato 15 Elaborato grafico del CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: CESSIONI DA PRIVATI 1. Fabbricati Imposte ordinarie: Registro: 9% Ipotecaria: Euro 50 Catastale: Euro 50 2. “Prima casa” Registro: 2% Ipotecaria: Euro 50 Catastale: Euro 50

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al piano terra con magazzino pertinenziale e posto auto al piano interrato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento con magazzino e posto auto:** 1/1 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento con magazzino e posto auto:** Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] foglio 5, particella 959, subalterno 21, indirizzo Via Ungaretti G., piano S1-T, comune Marcon, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 VANI, superficie 120 MQ, rendita € 542,28 Identificato al catasto Fabbricati : [redacted], foglio 5, particella 959, subalterno 75, indirizzo Via della Cultura, piano S1, comune Marcon, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 MQ, superficie 13 MQ, rendita € 29,13
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **200.572,39€**

Data generazione:
06-08-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Renzo Ragazzo