

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

MOIST ITALIA S.p.A.

contro:

CHIA BARBARA e MARIGA

N° Gen. Rep. **E.I. 318/2022** (riunita con le e.i. 32/23 ed e.i.262/23)
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.....

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa PITINARI** Udienza del: **19/03/2024**

Custode: **Avv. Alessia FAVARO** PEC: alessia.favaro@venezia.pecavvocati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)
LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)
LOTTO 003) area urbana di mq 101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (visionabili cliccando sui rispettivi link):

[Link all'Allegato n.](#)

Esperto della stima:

ARCHITETTO SANDRO STEVANATO

(Ve) Mira 30034 via Alberti civ.22/5

iscritto al n.369 come Consulente Tecnico d'Ufficio ed al n.129 come Perito del Tribunale Civile e Penale di Venezia
C.F.STVSDR59H21L7360-Partita I.V.A. 02107770279 Telefono 041422861 Cellulare3337198735

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo PEC: sandro.stevanato@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

1) *Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati*

# oneri giuridici	# costituzione di vincolo # costituzione di vincolo # costituzione uso residua volumetrica.. # costituzione di vincolo # ipoteca giudiziale # ipoteca volontaria # ipoteca volontaria # pignoramento (ei 318/22) # pignoramento (ei 32/23)	nn. 20754/13918 -1998; nn. 20754/13917 -1998; nn. 22283/15410 -1997; nn. 22282/15409 -1997; nn. 27460/4762 -2013; nn. 30422/4485 -2013; nn. 7689/289 -2013; nn. 41565/29501 -2022; nn. 4949/3657 -2023;
# creditore	[REDACTED] con l'avv. [REDACTED] c/o con l'avv. [REDACTED]	PEC gianlucacicconetti@ordineavvocatiroma.org PEC alvise.bragadin@venezia.pecavvocati.it
	(per la e.i.262/23)	PEC lorenzosternini@pec.ordineavvocatitreviso.it
# creditori intervenuti	nessuno	

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

- # quota pignorata LOTTO 001)** piena proprietà per la quota di ½ in **regime di comunione legale** a ciascuno degli esegutati
comproprietari nessuno oltre ai due esegutati
- # quota pignorata LOTTO 002)** piena proprietà per la quota di ½ a ciascuno degli esegutati
comproprietari nessuno oltre ai due esegutati
- # quota pignorata LOTTO 003)** piena proprietà per la quota di ½ a ciascuno degli esegutati
comproprietari nessuno oltre ai due esegutati

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

ubicazione Lotti 001 - 002 - 003 MIRA (VE) – Oriago - 30034 - via Caleselle di Oriago civ.82

4) *Indicazione del prezzo di stima*

LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)

# Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€. 7.600,00
# Valore immobile nello stato di occupato:	€. 0,00

LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

# Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€. 74.600,00
# Valore immobile nello stato di occupato:	€. 0,00

LOTTO 003) area urbana di mq.101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

# Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€. 4.900,00
# Valore immobile nello stato di occupato:	€. 0,00

Indice

PREMESSA.....	5
1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	7
2 GENERALITA' ESECUTATI.....	8
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	9
4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	14
5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	16
6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	17
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	20
8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	21
9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	27
10 ALLEGATI.....	28
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	29
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	30

Quesiti

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;
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 a che 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:
 - 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
 - per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - # iscrizioni
 - # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorra 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, la necessità di bonifica di 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;

8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso 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:
 - # lotto; # diritto reale staggito # quota di proprietà # identificativo catastale # 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 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.

Il G.E. nell'udienza del 01/02/2023 ha nominato il sottoscritto arch. Stevanato. Sandro con bitazione/studio in Mira via Alberti 22/5 incaricandolo di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Mira, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare ed inoltre compiuto il giuramento in data 02/02/2023¹ il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

- 02/02/23 compiuto il giuramento e scaricato fascicolo telematico;
- 02/02/23 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio Venezia;
- 03/03/23 fatto istanza accesso atti al Comune di Mira;
- 11/07/23 fatto accesso atti al Comune di Mira per visionare elaborati da avere in copia;
- 11/07/23 fatto pagamento bonifico diritti per ritiro copie atti E.P.;
- 14/07/23 fatto ritiro copie atti edilizia Comune Mira;
- 19/07/23 inviata PEC al CUSTODE con **osservazioni/segnalazione anomalie pignoramenti**
- 24/07/23 depositata **istanza/segnalazione** e proroga 01 CTU
- 08/03/23 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio Venezia;
- 08/03/23 fatte verifiche anagrafiche presso stato civile Comune di Spinea;
- 30/03/23 fatto primo accesso all'immobile col CUSTODE;
- 01/08/23 fatte istanza PEC Certificato Destinazione Urbanistica presso Comune di Mira;
- 02/08/23 depositata richiesta 02 CTU visibilità fascicolo ei 32/23
- 02/08/23 fatto verifica esistenza contenziosi presso cancelleria Tribunale Ve;
- 02/08/23 fatte verifiche all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Venezia.
- 03/08/23 fatta verifica archivio Regione Veneto certificazioni energetiche;
- 03/08/23 depositata istanza 03 CTU proroga (*rimasta inevasa da parte del GE*)
- 01/09/23 fatto sopralluogo autonomamente del CTU agli immobili
- 01/09/23 depositata istanza 04 CTU proroga (*concessa in data 19/09/23*)
- 15/11/23 depositata istanza 05 CTU proroga (*concessa in data 19/11/23*)
- 30/11/23 depositata richiesta 06 CTU visibilità fascicolo ei 262/23 (*rimasto inevasa*)
- 11/12/23 inserimento rapporto valutazione in piattaforma Efysistem
- 11/12/23 deposito in cancelleria telematica del rapporto di valutazione
- 11/12/23 invio alle parti copia del rapporto di valutazione ed allegati

[Link all'Allegato n. 01 accettazione incarico e giuramento.pdf](#)

AVVERTENZA

Si evidenzia che in data 02/08/2023 il c.t.u. ha chiesto la visibilità del fascicolo telematico della procedura esecutiva 32/2023 riunita alla e.i.318/2022 e la Cancelleria ha rigettato l'istanza con la motivazione che *“il sistema ministeriale non lo prevede”*.

Quindi il c.t.u. non ha potuto prendere **ufficialmente visione** di quanto depositato nel fascicolo della e.i. 32/2023 per gli opportuni controlli.

Parimenti, a seguito dell'istanza 06 depositata in cancelleria in data 30/11/2023, il c.t.u. in data 11/12/2023 ha telefonato in Cancelleria del Tribunale ed il Cancelliere, anche in questo caso, pur non rigettando formalmente l'istanza, ha riferito che non vi sarà alcuna possibilità di ottenere la visibilità del fascicolo della e.i.263/23 riunita.

[Link all'Allegato ISTANZA VISIBILITA' FASCICOLO E.I. 32/23](#)

[Link all'Allegato RIGETTO DEPOSITO ISTANZA VISIBILITA' FASCICOLO E.I.32/23](#)

[Link all'Allegato istanza visibilità ei262_23.pdf](#)

¹ Giuramento in data 02/02/2023– [All 01 accettazione incarico e giuramento.pdf](#)

ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperto stimatore dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella “**LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**”- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - “Ordinanza di delega delle operazioni di vendita”:

“... RENDENOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse; ...”

Risposta al primo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione E.I. 318/22 risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa all'immobile pignorato ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del 05/12/2022 e depositata in cancelleria in data 21/12/2022.

In tale relazione risulta riportata la storia ipotecaria dimostrante la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Nella certificazione notarile viene riportato:

- *“... in virtu' di atto di compravendita per **[REDACTED]** del **[REDACTED]**, rep. **[REDACTED]** trascritto Conservatoria di Venezia addi' **[REDACTED]** ai nn. **[REDACTED]** al momento dell'atto i soggetti acquirenti erano di stato civile libero ...”;*
- *“... OSSERVAZIONI - I Sig.ri **[REDACTED]** nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** e **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** hanno contratto matrimonio nel Comune di **[REDACTED]** in data **[REDACTED]**, atto N. **[REDACTED]** P. **[REDACTED]** anno **[REDACTED]** a margine di detto atto di matrimonio non e' presente alcuna annotazione. ...”.*

Risposta al secondo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

2 GENERALITA' ESECUTATI

Da una verifica effettuata via PEC in data 08/03/23 all'ufficio anagrafe di **Mira**, con risposta di tale Ufficio pervenuta via PEC in pari data Prot. 0011325 e Prot. 0011334 ed inoltre via PEC sempre in data 08/03/2023 all'ufficio stato civile di **Mira** pervenuta via PEC con Prot n. 0009751/2023 risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte esecutata:

Cognome e nome **CHIA Barbara**
nato a **Venezia (VE)**
in data **06/09/1969**
c.f. **CHIBBR69P46L7361**
residente a **MIRA (VE), in via Caleselle di Orago civ 82**
stato civile coniugata con **MARIGA Carlo** in data **07/04/1996** – regime fiscale in comunione legale dei beni;
annotazioni nessuna annotazione

Cognome e nome **MARIGA Carlo**
nato a **Venezia (VE)**
in data **17/11/1968**
c.f. **MROCR168S17L7360**
residente a **MIRA (VE), in via Caleselle di Orago civ 82**
stato civile coniugato con **CHIA Barbara** in data **07/04/1996** – regime fiscale in comunione legale dei beni;
annotazioni nessuna annotazione

Risposta al terzo punto del quesito

“(…) 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti; (…)”

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Quota colpita dal pignoramento.

Il pignoramento colpisce **l'intera quota di piena proprietà** degli esecutati per la quota di ½ ciascuno **in regime di comunione legale**.

Nell'atto di pignoramento,

trascritto a Venezia
 in data 14/11/2022
 ai nn. 41565/29501
 a favore della **IOST ITALIA S.p.A. (MARATHON SPY S.p.A.)**
 contro **[REDACTED]**
 degli immobili in MIRA (VE) così distinti in Catasto Urbano:
intera piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, in comunione legale
N.C.E.U.- Sez.= - Fg. 15, mapp. 137,
sub. 6, Nat. F/1, area urbana – mq. 13,0– via Caleselle di Oriago n.=, piano T.;
N.C.E.U.- Sez.= - Fg. 15, mapp. 139,
sub. 9, Nat. A/3, - vani 3,0– via Caleselle di Oriago n.82, piano T.1;
N.C.E.U.- Sez.= - Fg. 15, mapp. 1766,
sub. 2, Nat. F/1, area urbana – mq.101,0– via Caleselle di Oriago n.=, piano T.;

3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.

A seguito dell'ispezione effettuata in data 08 marzo 2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

CATASTO FABBRICATI – MIRA Fg. 15

mapp. 137 sub. 6,

Cat. F/1, area urbana, *Via Caleselle di Oriago civ. =, P.T:*

in ditta:

[REDACTED] MARIA Barbar
 (CF **[REDACTED]**) nata a **VENEZIA (VE)** il **16/09/1969**

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] MARICA Cam
 (CF **MRCRL68S17L736C**) nato a **VENEZIA (VE)** il **17/11/1961**

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

CATASTO FABBRICATI – MIRA Fg. 15

mapp. 139 sub. 9,

Cat. A/3, Cl. 3, Vani 3,00 *Via Caleselle di Oriago civ. 82, P.T-1 Sup. mq. 95, R. €.263,39*

in ditta:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
 Diritto di: Proprieta' per 1/2
 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 Diritto di: Proprieta' per 1/2

CATASTO FABBRICATI – MIRA Fg. 15
mapp. 1766 sub. 2,
Cat. F/1, area urbana mq.101, Via Caleselle di Oriago civ. =, P.T:

in ditta:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]
 Diritto di: Proprieta' per 1/2
 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 Diritto di: Proprieta' per 1/2

La ditta catastale corrisponde agli attuali proprietari degli pertanto **vi è corrispondenza soggettiva.**

La planimetria delle unità immobiliari sono catastalmente corrispondenti allo stato di fatto pertanto **vi è corrispondenza oggettiva.**

AVVERTENZA 3.2)

Si evidenzia che nell'[estratto mappa catastale](#) del Fg.15 sulla particella 1766 risulta insistente un piccolo fabbricato che a seguito di sopralluogo sul posto risulta non più presente.

[Link all'Allegato n. 02a_NCEU_Visura_immobile fg. 15 part. 137 sub. 6.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02b_NCEU_Visura_immobile fg. 15 part. 139 sub. 9.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02c_NCEU_Visura_immobile fg. 15 part. 1766 sub. 2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02d_NCEU_scheda_FGL 15 PART 139 SUB 9 .pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02e_NCEU_scheda_FGL 15 PART 1766 SUB 2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02f_NCEU_elab_plan_Fg15_mapp_137.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02g_NCT estratto mappa.pdf](#)

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare **non è opportunamente ulteriormente divisibile** rispetto all'attuale identificazione catastale e pertanto si provvederà alla stima degli immobili come segue:

LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)
LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)
LOTTO 003) area urbana di mq 101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

3.3.1 LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)

tipologia immobile posto auto scoperto non recintato accessibile direttamente da via Caleselle
ubicazione MIRA (VE), Oriago, via Caleselle di Oriago, civ.=.

pertinenze ed acc.ri =
servitù =
mill. parti comuni =
dati catastali N.C.E.U.– Mira – Sez.Urb. = Fg. 15 mapp. 137 sub. 6 (*posto auto*)

Confini

L'unità immobiliare ricade sulla particella 137, la quale confina a nord-est con via Caleselle, ad sud-ovest il mapp.139 e mapp.1211, infine ad ovest-nord con i mapp. 1333 ed il mapp.1745.

Per più precise indicazioni in merito alle coerenze dell' unità immobiliare (*sub.6*) si veda l'[elaborato planimetrico](#).

3.3.2 LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

tipologia immobile appartamento al piano terra e primo ricadente in fabbricato residenziale a schiera, con magazzini di pertinenza su scoperto esclusivo retrostante.

ubicazione MIRA (VE), Oriago, via Caleselle di Oriago, civ.82.

pertinenze ed acc.ri magazzini in edificio separato su scoperto esclusivo

servitù =

mill. parti comuni =

dati catastali N.C.E.U.– Mira – Sez.Urb. = Fg. 15 mapp. 139 sub. 9 (*alloggio e mag.ni*)

Confini

L'unità immobiliare ricade sulla particella 139, la quale confina a nord-est con il mapp.137, ad est-sud con con via Caleselle, a sud-ovest con il mapp. 1869 ed infine con i mappali 1625-33-1624-176-1211.

Per più precise indicazioni in merito alle coerenze dell'unità immobiliare (*sub.9*) si veda la [planimetria](#).

3.3.3 LOTTO 003) area urbana di mq.101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

tipologia immobile area urbana di mq. Catastali 101 (*interclusa, senza autonomo accesso da via Caleselle*)

ubicazione MIRA (VE), Oriago, via Caleselle di Oriago, civ.82.

pertinenze ed acc.ri =

servitù =

mill. parti comuni =

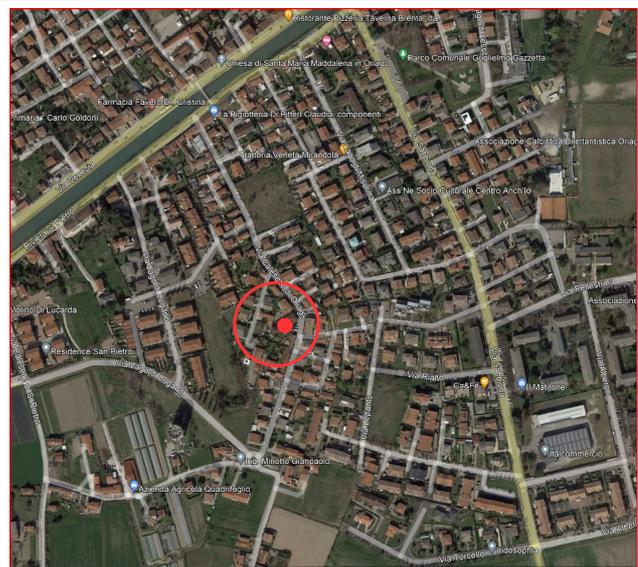
dati catastali N.C.E.U.– Mira – Sez.Urb. = Fg. 15 mapp. 1766 sub. 2(*area urbana*)

Confini

L'unità immobiliare ricade sulla particella 1766, la quale confina a nord con il mappale 1211, ad est con il mappale 139 (*ove ricade anche il Lotto 2 avente accesso da via Caleselle di Oriago al civ.82*), a sud con il mappale 1624 ed infine ad ovest con il mapp. 254 e mapp.1333.

3.4 Descrizione sommaria dei Lotti 001 – 002 -003.

Il complesso edilizio, di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a procedura esecutiva, si trova nel centro abitato di Mira nella località di Oriago nelle vicinanze del centro cittadino in un contesto ben servito sia sotto l'aspetto dei trasporti (*piste ciclabili, autobus*) che dei servizi (*edifici religiosi, scuole di primo e secondo grado, centri commerciali*).



3.4.1 LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp.137 sub. 6)

Si tratta di un posto auto scoperto, non recintato, di circa mq.13 (come indicato nell'[atto di compravendita](#)) accessibile direttamente dall'antistante via Caleselle.

Relativamente al posto auto si ritiene prudente applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria².

Nella tabella che segue viene indicata la superficie commerciale dell'immobile.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 001
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie posto auto scoperto	* sup lorda pavimento	13,00	0,40	5,20
Totale superficie lorda mq.		13,00		
Totale superficie commerciale MQ.				5,2000
Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.				

3.4.2 LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

L'unità immobiliare consiste in una porzione centrale di edificio a schiera a due piani fuoriterra, all'abitazione si accede solo pedonalmente direttamente da via Caleselle (*al civ. 82*), quindi tramite una porta secondaria, sul prospetto opposto, si esce nel giardino retrostante ove, in un edificio secondario ad un solo piano fuoriterra, si trovano due piccoli magazzini di cui, il più grande, dotato di box doccia e lavatrice per la biancheria.

L'edificio a schiera, per quanto reso con dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella [compravendita](#) dalla precedente proprietaria, è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 e dopo l'acquisto gli esecutati lo hanno ristrutturato nel 1991.

L'edificio è costruito con murature in elevazione in mattoni pieni intonacati e con solai e copertura a due falde con strutture lignee e manto di copertura in coppi a canale.

L'appartamento è composta al piano terra da un ingresso-soggiorno ed una cucina abitabile ed al piano superiore, al quale si accede dalla scala interna in legno, si trovano due camere da letto ed un bagno (*dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca da bagno*).

I pavimenti dell'alloggio sono prevalentemente in piastrelle ceramiche al piano terra ed al piano primo in legno ad eccezione del bagno che ha pavimento in piastrelle ceramiche. Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura in cucina ove le pareti sono parzialmente piastrellate. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuri ad ante pieghevoli, le porte interne sono in legno tinta noce tamburato.

L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno e nell'angolo cottura (*ove è collocata la caldaia murale a gas*); sul prospetto ovest è collocata la macchina per il condizionamento dell'aria (*con due split interni posto nel soggiorno e nel disimpegno al piano primo*). La caldaia murale a gas autonoma produce l'acqua calda sanitaria ed alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori metallici. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. con conduttori incassati a muro e "salvavita" presente nell'alloggio (*vicino al portoncino d'ingresso*).

Lo stato di manutenzione dell'immobile è normale (*si devono segnalare alcune tracce di danneggiamenti all'esterno del fabbricato causate dall'eccezionale grandinata verificatasi nel luglio*

² Si veda quanto riportato nella "ASSUNZIONI"

2023).

Relativamente all'intero bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria³.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 002
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad alloggio al piano terra	* sup lorda pavimento	46,64	1,00	46,64
superficie ad alloggio al piano primo	* sup lorda pavimento	46,64	1,00	46,64
superficie a magazzino/lavanderia in edificio secondario	* sup lorda pavimento	15,88	0,25	3,97
Totale superficie lorda mq.		109,16		
Totale superficie commerciale MQ.				97,2500

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

3.4.3 LOTTO 003) area urbana di mq.101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

Si tratta di una porzione di giardino, parzialmente pavimentata e parzialmente mantenuta a verde, avente un'estensione di circa mq.100 (come indicato nella visura catastale) accessibile dal retro dell'abitazione di cui al Lotto 002 ma **confinante anche con proprietà di terzi che potrebbero essere interessati all'aggiudicazione dell'area e per questo motivo, sebbene l'area urbana risulti interclusa, è venduta come un Lotto separato.**

Relativamente alla suddetta area urbana (porzione di giardino) si ritiene prudente applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria⁴.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali dell'immobile.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTTO 003
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad area urbana	* sup lorda pavimento	101,00	1,00	101,00
Totale superficie lorda mq.		101,00		
Totale superficie commerciale MQ.				101,0000

Note: * La superficie lorda è stata calcolata considerando per intero le murature interne e per metà le murature di separazione con altra unità immobiliare. I coefficienti (Coeff.) sono stati applicati per trasformare ciascuna Superficie lorda in Superficie equivalente commerciale.

[Link all'Allegato n. 03 elaborato grafico e foto.pdf](#)

³ Si veda quanto riportato nella "ASSUNZIONI"

⁴ Si veda quanto riportato nella "ASSUNZIONI"

Risposta al quarto punto del quesito

“(...) 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;(...)”

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 LOTTE 001 – 002 - 003

A seguito di istanza PEC in data 03/07/23 all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Mira (acquisita come accesso atti n.260 visionate in ufficio E.P. in data 11//07/23), risulta che l'immobile sito a Mira (VE), in via Caleselle di Oriago civ.82 è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- **concessione edilizia**

E_1991_0376_Tav.1 STATO DI FATTO e Tav.2 STATO DI PROGETTO;

“...relativa a ristrutturazione con demolizione superfetazioni, ripristino forometria ed adeguamento igienico sanitario...”;

Si precisa che tra la documentazione fornita dall'ufficio edilizia privata, **non vi è traccia del titolo edilizio e dell'agibilità.**

[Link all'Allegato n. 04a_E_1991_0376 TV 1 STATO DI FATTO.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04b_E_1991_0376 TV 2 PROGETTO.pdf](#)

- **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Pos.n. 2023/CDU/0085 – Prot. 36266 del 01/08/2023)**, si riporta quanto indicato nel CDU:

“

-IL DIRIGENTE / IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO-

Vista la richiesta e la planimetria catastale alla stessa allegata acquisita agli atti in data **01/08/2023** n° di Prot. **36266**, presentata da **STEVANATO SANDRO** con residenza/sede a **MIRA (VE) - VIA ALBERTI 22/5**;

Visti il 2° e 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 3309 del 5.5.1992;

Vista la Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995;

Vista la Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 2376 del 27.07.1995;

Visto il Piano di Area Laguna e Area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 9.11.1995, prot. 13.383 (e successiva Variante n.1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n.70 del 21.10.1999);

Vista la Delibera n° 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G. C.ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002;

Vista la Delibera ° 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al PRGC ai sensi del comma 9° dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD - Territorio di S.Illario - (Malcontenta - Dogaletto - Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R.il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006;

Visti i D.M. 16.10.1958 e 18.2.1964 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Riviera del Brenta, sita nell'ambito dei comuni di Mira, Dolo, Stra e Fiesso d'Artico);

Vista la delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 - Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con

deliberazione della G.C. n° 171 del 13.09.2005 e s.m.l.;

Vista la Deliberazione di C.C. n° 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G. e s.m.i.;

Vista la Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 55 del 17.01.2006;

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 68 del 29.12.2020 avente ad oggetto "Adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) della L.r. 14/2017";

Vista la Deliberazione di Consiglio n. 36 del 30.05.2022 avente ad oggetto "Autorizzazione delle richieste di proroga dell'attuale destinazione urbanistica delle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati ai sensi dei commi 7 e 7bis dell'art. 18 della L.R. 11/2004";

Visto che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato, con la Delibera n.3/2021, in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006. (c.d. PGRA) e l'avviso di adozione è stato pubblicato in G.U. n. 29 di oggi 4 febbraio 2022;

Visti gli atti depositati ed esistenti presso gli uffici competenti.

- C E R T I F I C A -

CHE L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL **FG. 15 MAPP. 1766** RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE VIGENTE A:

Foglio 15 - Particella 1766 ricade in Zona "B1-270 - (Art. 9 par. 1 N.T.A.) Zona residenziale di completamento"

Inoltre tale terreno è soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni:

- Centro Abitato - INTERNO al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.l.)
- PGRA - Area a pericolosità P1 (moderata) / PGRA - Area a rischio R2 (medio)

L'indice di Edificabilità per la Zona B1-270 è: 1.50 mc/mq

Si precisa che la classificazione del Rischio idraulico corrisponde a quanto indicato nel PGRA vigente e fa riferimento alla attuale situazione dei terreni; un eventuale intervento di trasformazione di natura urbanistica ed edilizia o diversa sistemazione dello stato dei luoghi potrebbe comportare la modifica della classe di rischio

Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli:

- **B1-270 - (Art. 9 par. 1 N.T.A.) Zona residenziale di completamento** ”

[Link all'Allegato n. 04c CDU 23_085.pdf](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 01/09/2023 si è constatato che da un [confronto degli elaborati grafici allegati alla C.E. 376/91](#) risulta che **vi sono delle difformità** sinteticamente consistenti in:

- a) esecuzione della controsoffittatura in cartongesso al piano superiore dell'edificio principale che ha comportato una difformità rispetto alla misura indicata nei grafici eccedente il 2%;
- b) mancata demolizione della “superfetazione” consistente in un porticato in aderenza al prospetto ovest in corrispondenza della porta di uscita nel cortile retrostante ed di una canna fumaria alla quale risulta aggiunto un caminetto esterno;
- c) demolizione della “superfetazione” di magazzino con sua ricostruzione in ampliamento, in difformità alle distanze da confine, di altro magazzino nell'edificio secondario “fabbricato A” sul prospetto ovest;
- d) demolizione del “fabbricato B” (*cantina*), previsto come da non demolire nel grafico di progetto, non più presente nei luoghi.

Per tutto quanto sopra indicato **si ravvisa la necessità di presentare una sanatoria edilizia con parziale rimessa in pristino** delle parti di edificio in difformità dalle distanze dai confini.

Non potendo determinare con precisione i costi della sanatoria si ritiene di poter indicare un importo forfettario per la pratica di sanatoria edilizia e di parziale rimessa in pristino in **€10.000,00⁵ da portare in detrazione al valore di stima del solo Lotto 002.**

⁵**Nota Bene.** Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'appartamento non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e somma dovuta sarà determinata in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.

Risposta al quinto punto del quesito

“(…) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;(…)”

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

5.1.1 LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)

In forza dell'[atto di compravendita](#) ricevuto dal notaio **[REDACTED]** in data **05/06/1994** Rep. **10428**, trascritto a Venezia il **[REDACTED]** ai nn. **[REDACTED]** gli esecutati **[REDACTED]** e **[REDACTED]** hanno acquistato, per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, l'unità immobiliare: N.C.E.U. MIRA- Sez.= - Fg. 15, mapp. 137, sub. 6, (posto auto)

[Link all'Allegato n. 05a_COMPRAVENDITA PARCHEGGIO.pdf](#)

5.1.2 LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

LOTTO 003) area urbana di mq.101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

In forza dell'[atto di compravendita](#) ricevuto dal notaio **[REDACTED]** in data **05/07/1991** Rep. **94616** trascritto a Venezia il **[REDACTED]** ai nn. **[REDACTED]** gli esecutati **[REDACTED]** e **[REDACTED]** hanno acquistato, per ½ ciascuno essendo entrambi alla data del rogito di stato libero, le unità immobiliari:

N.C.E.U. MIRA- Sez.= - Fg. 15, mapp. 139, sub. 9, (alloggio con annessi magazzini)
Fg. 15, mapp. 1766, sub. 2, (area urbana)

[Link all'Allegato n. 05b_COMPRAVENDITA IMMOBILE.pdf](#)

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 30/03/2023, assieme al CUSTODE nominato ed in data 01/09/2023 autonomamente, sempre accompagnato dall'esecutata **[REDACTED]**, si è preso atto che l'esecutata ha dichiarato che l'immobile è utilizzato dagli esecutati stessi con il loro nucleo familiare.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare gli immobili appresi alla procedura immobiliare come “**immobili liberi da persone e cose**”.

Risposta al sesto punto del quesito

“(…)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:

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. **Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:** - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (...)”

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino a tutto il 14/11/2022 e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 01/08/23) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 02/08/2023, relativamente agli esecutati risulta quanto di seguito riportato:

6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

6.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

A seguito dell'istanza inoltrata via Email (luigi.greco05@giustizia.it) in data 02/08/2023 è risultato, con risposta in data 24/08/23, quanto segue:

“Buongiorno, con riferimento agli esecutati, alla data odierna non risultano domande giudiziali e/o sequestri in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile.
Cordiali saluti”.

6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

➤ **Costituzione di vincolo** per ampliamento su confine trascritto presso la conservatoria di Venezia il 07/08/1998 ai nn. [REDACTED] scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar [REDACTED] (Dolo) del [REDACTED] 8, Rep. [REDACTED] contro [REDACTED] LIA BARBARA e [REDACTED] MARGA CARLA, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati al Fg.15 Particella 139 sub. 2 graffato al Fg. 15 particella 330 sub.2 e sull'immobile al catasto Fabbricati Fg. 15 particella 1666.

➤ **Costituzione di vincolo** per ampliamento su confine trascritto presso la conservatoria di Venezia il 0 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar [REDACTED] (Dolo) del [REDACTED] Rep.1 [REDACTED], a favore di [REDACTED] LIA BARBARA e [REDACTED] MARGA CARLA, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati al Fg.15 Particella 139 sub. 2 graffato al Fg. 15 particella 330 sub.2 e sull'immobile al catasto Fabbricati Fg. 15 particella 1666.

➤ **Concessione uso residua volumetria non utilizzata fino ad un massimo di mc.185** trascritto presso la conservatoria di Venezia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar [REDACTED] (Dolo) del [REDACTED] /0 [REDACTED], Rep. 1 [REDACTED], contro [REDACTED] LIA BARBARA e [REDACTED] MARGA CARLA a favore della società [REDACTED] I.R.E. FINANZIARIA IMMOBILIARE RIVIERA DEL [REDACTED] S.R.L. con sede in Mira, gravante sull'immobile al catasto Terreni Fg.15 particella 138/a e sull'immobile al catasto Fabbricati al Fg. 15 particella 139 sub.2 graffato al Fg.15 particella 330 sub.2.

➤ **Costituzione di vincolo** trascritto presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notar [REDACTED] (Dolo) al [REDACTED] 09/199, Rep. 1 [REDACTED], contro [REDACTED] LIA BARBARA e [REDACTED] MARGA CARLA a favore del Comune di MIRA con sede in Mira, gravante sull'immobile al Catasto Terreni Fg. 15 particella 138/a e sull'immobile al Catasto Fabbricati al Fg. 15 particella 139 sub. 2 graffato al Fg.15 particella 330 sub.2.

6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

nulla

6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

Si segnala che, relativamente al Lotto 001 (Fg.15 mapp. 137 sub.6), nell'atto di compravendita TS il 2 [REDACTED] ai nn.1 [REDACTED] viene precisato: "... Art.2 – Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto, noto e gradito alle rispettive Parti acquirenti, e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive se esistenti; **con espressa esclusione di ogni diritto sul subalteno 1 ...**".

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

6.2.1 Iscrizioni.

➤ **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** iscritta presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED] ai nn.2 [REDACTED] emesso dal Tribunale di VENEZIA il 24/12/2021 per EURO 15.000,00 a garanzia di EURO 28.100,00 contro [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in CONEGLIANO, gravante sugli immobili in oggetto.

➤ **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di **mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED] 3 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del [REDACTED] 3, rep. [REDACTED], per [REDACTED] a garanzia di EURO 60.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in MARCON, elettivamente domiciliata in Marcon (VE) alla [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.

➤ **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di **mutuo fondiario** iscritta presso la Conservatoria di Venezia il 1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED] per EURO 200.000,00 a garanzia di EURO 100.000,00 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in MARCON, elettivamente domiciliata in Marcon (VE) alla [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto.

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Venezia il [REDACTED] ai nn.4 [REDACTED] emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 10/10/2022 contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in CONEGLIANO, gravante sugli immobili in oggetto.

➤ **pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Venezia il 1 [REDACTED] ai nn.4 [REDACTED] emesso dal Tribunale di VENEZIA e notificato il 27/01/2023 contro [REDACTED] nata in [REDACTED] per la quota di 1/2 della proprietà a favore della [REDACTED] con sede in CONEGLIANO, gravante solamente sugli immobili in Mira Fg.15 mapp. 1766 sub 2 (*area urbana*) e Mira Fg.15 mapp.139 sub.9 (*alloggio con magazzini*).

6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli⁶.

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma in c.t. di **€.750,00**:

⁶Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. ██████████	€ 15.000,00	0,5	€ 7,50	€ -	€ -	€ 35,00	€ 42,50
ipoteca nn. ██████████	€ 0,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca nn. ██████████	€ 0,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. ██████████				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
pignoramento nn. ██████████				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 700,50

Risposta al settimo punto del quesito

“(...)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 ;(...)”

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

In occasione del sopralluogo in data 01/09/2023, l'esecutata che ha accompagnato il ctu, ha dichiarato che non esiste una alcuna gestione condominiale sui beni appresi alla procedura esecutiva.

7.1 Quote di comproprietà condominiale.

nulla

7.2 Spese condominiali.

nulla

Risposta all'ottavo punto del quesito

“(…) 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, la necessità di bonifica di 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;
8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il coso a questo applicabile; (…)”

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 (vedi Figura 1).

- per il territorio comunale di Mira, Zona Centrale/MIRA e ORIAGO, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1200,00 ed un minimo di €/mq.1700,00.

03/08/23, 10:36

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MIRA

Fascia/zona: Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1650	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L			
Box	Normale	750	900	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L			
Ville e Villini	Normale	1150	1400	L			

[Stampa](#)[Legenda](#)

Mira (VE), Oriago, via Caleselle di Oriago civ.82

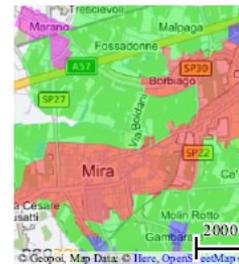


Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato l'andamento dei prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Mira dal 2016 all'ottobre 2022 (*vedi Figura 2*) ha assunto un trend altalenante presentando dall'ottobre 2022 al giugno 2023 un andamento di decisa crescita.

Andamento dei prezzi degli immobili a Mira

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Mira, sia in vendita sia in affitto.



Figura 2

Nel sito di www.immobiliare.it viene riportato:

*“... A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€1.505 al metro quadro**, con un aumento del **5,32% rispetto a Luglio 2022** (1.429 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mira ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di **€1.505 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.404 al metro quadro.*

Il c.t.u. ritiene di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 1.450,00 ed €/mq. 50,00 per l'area urbana a giardino intercluso.

8.1.1 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁷.

8.1.2 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I. (secondo semestre 2022) indica: - per il territorio comunale di Mira, Zona Centrale – Mira Oriago, per Abitazioni Civili, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1650 ed un minimo di €/mq.1200 (*con uno stato conservativo ottimo*).

Pertanto in questo caso, trovandosi in zona centrale ad 1000 metri dal centro, con buona comodità di mezzi pubblici, con normale dotazione di servizi si è ritenuto congruo applicare come valore di riferimento a nuovo pari ad **€/mq.1450,00 ed €/mq. 50,00 per l'area urbana a giardino intercluso**.

8.1.3 Valutazione corpi.

8.1.3.1 LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 1.450,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione di un **Coefficiente pari a 1,00 in quanto trattasi di un posto auto scoperto** e pertanto si avrà:

□ superficie commerciale di mq.5,20 x €/mq. 1450,00	= €.	7.540,00-
□ applicazione Cf. 1,00 (€ 7540,00 x 0%)	= €.	0,00
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €.	7.540,00

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 001	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
posto auto scoperto non recintato		5,200	13,00	€ 7.540,00	€ 7.540,00	
TOTALE				€ 7.540,00	€ 7.540,00	

8.1.4 LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 1.450,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione del **Coefficiente pari a 0,55** e pertanto si avrà:

□ superficie commerciale di mq.97,25 x €/mq. 1450,00	= €.	141.012,50-
□ applicazione Cf. 0,55 (€ 141.012,50 x 45%)	= €.	63.455,625
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €.	77.556,875

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 002	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
abitazione al piano terra e primo con magazzino		97,250	109,16	€ 77.556,875	€ 77.556,875	
scoperto sul mappale 139 (v alutato a corpo)				€ 10.000,000	€ 10.000,000	
TOTALE				€ 87.556,875	€ 87.556,875	

⁷ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'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 comparison approach (MCA).

8.1.4.1 LOTTO 003) area urbana (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad €/mq. 1.450,00, dovrà essere corretto per vetustà, qualità e stato di manutenzione mediante l'applicazione di un **Coefficiente pari a 1,00 in quanto trattasi di un'area urbana** e pertanto si avrà:

□ superficie commerciale di mq.101,00 €/mq. 50,00	= €.	5.050,00-
□ applicazione Cf. 1,00 (€ 5.050,00 x 0%)	= €.	0,00
TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	= €.	5.050,00

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO 003	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
area urbana a giardino (intercluso)		101,000	101,00	€ 5.050,00	€ 5.050,00	
TOTALE				€ 5.050,00	€ 5.050,00	

8.1.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 03.08.2023 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA (Email: infoenergia@regione.veneto.it), si è accertato che **relativamente ai beni eseguiti** nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **non risulta acquisito alcun attestato.**

Nel caso specifico, limitatamente al Lotto 002) costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, dotata di impianti di riscaldamento e di condizionamento, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia, il costo viene stimato in **€.300,00 per la produzione dell'A.P.E.**, precisando però che tale spesa può variare considerevolmente a discrezione del tecnico incaricato a fornire tale certificazione.

Diversamente, per i Lotti 001) e 003), trattandosi di posto auto scoperto ed area urbana non vi è l'obbligo del certificato.

8.1.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

8.1.6.1 LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL		LOTTO 001
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:		€ 226, 200
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		€ 0, 000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli		€ 0, 000
detrazione per variazioni catastali		€ 0, 000
detrazione per produzione APE		€ 0, 000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino		€ 0, 000
arrotondamento		-13, 80
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE		€ 7.300, 00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€ 7.300,00 (Euro settemilatrecento/00)

8.1.6.2 [LOTTO 002\) alloggio con annessi magazzini \(Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9\)](#)

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 002
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.626,706
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 300,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 10.000,000
arrotondamento	-30,17
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 74.600,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 74.600,00 (Euro settantaquattromilaseicento/00)

8.1.6.3 [LOTTO 003\) area urbana di mq.101 \(Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2\)](#)

TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO 003
riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 151,500
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 0,000
detrazione per produzione APE	€ 0,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 0,000
arrotondamento	1,50
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 4.900,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:

€. 4.900,00 (Euro quattromilanovecento/00)

8.1.7 *Prezzo base d'asta del Lotti.***8.1.7.1** [LOTTO 001\) posto auto scoperto \(Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6\)](#)

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 001 (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.7.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.7.300,00

8.1.8 LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 002 (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.74.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.74.600,00

8.1.9 LOTTO 003) area urbana di mq.101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 003 (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€.4.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€.4.900,00

Risposta al nono punto del quesito

“(...) 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; (...)”

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

9.1.1 LOTTI 001 – 002 - 003

Le unità immobiliari e le aree urbane costituenti i Lotti risultano pignorate per l'intero costituito dalle quote di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei due soggetti esegutati (*in regime di comunione legale dei beni per il solo Lotto 001*) e come tale sono state valutate.

Risposta al decimo punto del quesito

“(...) 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. (...)”

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

[All 01 accettazione incarico e giuramento.pdf](#)
[All 02a_NCEU_Visura_immobile fg. 15 part. 137 sub. 6.pdf](#)
[All 02b_NCEU_Visura_immobile fg. 15 part. 139 sub. 9.pdf](#)
[All 02c_NCEU_Visura_immobile fg. 15 part. 1766 sub. 2.pdf](#)
[All 02d_NCEU_scheda_FGL 15 PART 139 SUB 9 .pdf](#)
[All 02e_NCEU_scheda_FGL 15 PART 1766 SUB 2.pdf](#)
[All 02f_NCEU_elab_plan_Fg15_mapp_137.pdf](#)
[All 02g_NCT estratto mappa.pdf](#)
[All 03_elaborato grafico e foto.pdf](#)
[All 04a_E_1991_0376 TV 1 STATO DI FATTO.pdf](#)
[All 04b_E_1991_0376 TV 2 PROGETTO.pdf](#)
[All 04c_CDU_23_085.pdf](#)
[All 05a_COMPRAVENDITA PARCHEGGIO.pdf](#)
[All 05b_COMPRAVENDITA IMMOBILE.pdf](#)

[RIGETTO deposito istanza di visibilità fascicolo .pdf](#)

[istanza visibilità ei32_23.pdf](#)

[istanza visibilità_ei262_23.pdf](#)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

“(...) 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;(...)”

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

Gli esecutati risultano persone fisiche pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

“(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all’asta, individuando:@ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (.)”

12 RIEPILOGO DATI PER L’AVVISO D’ASTA

12.1.1 LOTTO 001) posto auto scoperto (Mira Fg. 15, mapp. 137 sub. 6)

▪ *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile ricadente nella sfera residenziale. Posto auto scoperto non recintato.

▪ *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata per ½ ciascuno ai due soggetti esegutati in **comunione dei beni**.

▪ *Dati catastali*

CATASTO FABBRICATI – MIRA Fg. 15

mapp. 137 sub. 6,

Cat. F/1, area urbana, *via* Caleselle di Oriago *civ. =*, P.T:

in ditta:

██████████

(CF ██████████) nata a ██████████ il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████

(CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

▪ *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 7.300,00 (Euro settemilatrecento/00)

12.1.2 LOTTO 002) alloggio con annessi magazzini (Mira Fg. 15, mapp. 139 sub. 9)

▪ *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale.

▪ *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata per ½ ciascuno ai due soggetti esegutati.

▪ *Dati catastali*

CATASTO FABBRICATI – MIRA Fg. 15

mapp. 139 sub. 9,

Cat. A/3, Cl. 3, Van. 3,00 Via Caleselle di Oriago civ. 82, P.T_{Sup.} mq. 95, R. €.263,39

in ditta:

BARBARA

(CF **111111111111111111**) nata a **VENEZIA (VI)** il **11/11/1961**

Diritto di: Proprieta' per 1/2

MARIGA

(CF **111111111111111111**) nato a **VENEZIA (VI)** il **11/11/1961**

Diritto di: Proprieta' per 1/2

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

▪ *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 74.600,00 (Euro settantaquattromilaseicento/00)

12.1.3 LOTTO 003) area urbana di mq.101 (Mira Fg. 15, mapp. 1766 sub. 2)

▪ *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di area urbana (**interclusa**) destinata a giardino di pertinenza alla residenza.

▪ *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata per ½ ciascuno ai due soggetti esegutati.

▪ *Dati catastali*

CATASTO FABBRICATI – MIRA Fg. 15

mapp. 1766 sub. 2,

Cat. F/1, area urbana mq.101, Via Caleselle di Oriago civ. =, P.T:

in ditta:

FRIDA Barbara

(CF CUBBR69P46L736L) nata a VENEZIA il 06/09/1963

Diritto di: Proprieta' per 1/2

MARIGA Carla

(CF MRGCR168S17L736C) nato a VENEZIA il 07/11/1963

Diritto di: Proprieta' per 1/2

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

▪ *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 4.900,00 (Euro quattromilanovecento/00)

Data generazione:
11 dicembre 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Stevanato
(firmato digitalmente)