
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Anonima soc. coop) con avv. Spiga Gavino**

contro: **Fardin Romeo**

N° Gen. Rep. **448/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-03-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARTINA GASPARINI** sostituita da **Dott. PITTINARI SARA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Architetto Diego Giallombardo
Codice fiscale: GLLDGI75S26L736X
Partita IVA: 03659790277
Studio in: Via Zandonai 6, int. 16
Telefono: 041 0996785
Fax: 041 41942467
Email: dg@sga.archi
Pec: diego.giallombardo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

- 1. PREMESSA:** i fabbricati del LOTTO 001 corrispondente al mapp. 154 sono oggetto del condono n° 3453 protocollo dd30.04.1986, per la chiusura del quale il comune di Mira chiede un'integrazione documentale. I fabbricati non sono sottoposti a vincoli paesaggistici che ne comprometterebbero la compravendita (fonte: PRG comune di Mira). Inoltre, non devono essere pagati né oneri di urbanizzazione né costi per cancellare l'oblazione (fonte: comune di Mira, ufficio edilizia privata). I costi necessari all'integrazione quindi alla chiusura del condono prevedono:
 - Oneri tecnici previsti per una somma di: **€ 2.000,00**
 - Eventuale certificato di idoneità statica o progetto strutturale di: **€ 2.500,00**
- 2. PREMESSA:** i fabbricati del LOTTO 002 non sono autorizzati né sanabili e quindi si stima il costo della loro demolizione pari alla somma di **€ 15.000,00**
- 3. PREMESSA:** i fabbricati del LOTTO 003 essendo stati costruiti ante 1953 risultano precedenti al primo regolamento regio vigente (fonte comune di Mira ufficio edilizia privata). Sono quindi considerabili legittimi pur in assenza di atti. Da prevedere oneri tecnici per il censimento dei fabbricati e il loro accatastamento per una somma di: **€ 2.500,00.**

LOTTO 001:

CORPO A: Mapp. 154 sub. 2 via XXV Aprile 23 – p.T-1 – A/3 – cl. 4 – Vani 7,5 – R.C. euro 774,69

CORPO B: Mapp. 154 sub. 3 via XXV Aprile 23 – p.T – C/2 – cl. 5 – mq 19 – R.C. euro 33,36

CORPO C: Mapp. 154 sub. 4 via XXV Aprile 23 – p.T – C/6 – cl. 6 – mq.24 – R.C. euro 74,37

CORPO D: Mapp. 154 sub. 5 via XXV Aprile 23 – p.T-1 – C/6 – cl. 3 – mw 310 – R.C. euro 576,36

CORPO E: Mapp. 154 sub. 1 via XXV Aprile 23 – graffato scoperto

LOTTO 002:

Mapp. 1423, sub. 2 via XXV Aprile 23.

Mapp. 1423, sub. 3 via XXV Aprile 23.

Mapp. 1423, sub. 4 via XXV Aprile 23.

Mapp. 1423, sub. 1 via XXV Aprile 23.

CORPO A: Mapp. 1423, unico corpo di ha. 0.53.40. C. Terreni

LOTTO 003:

CORPO A: Mapp. 375 sub. 3 via XXV Aprile 23 – ha. 0.01.00 C. Terreni

CORPO B: Mapp. 375 sub. 3 via XXV Aprile 23 – ha. 0.00.85 C. Terreni





■■■■■ CONFINI PROPRIETA'

LOTTO 001 (condono da integrare)

- CORPO A sub. 2
- CORPO B sub. 3
- CORPO C sub. 4
- CORPO D sub. 5
- CORPO E sub. 1

■ LOTTO 002 (da demolire)

CORPO A mapp. 1423

■ LOTTO 003 (fabbricati ante 1953)

CORPO A mapp. 153
CORPO B mapp. 375



Prot. 3593/20



TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

NUOVE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

Il Magistrato Coordinatore del Gruppo Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Venezia Dott.ssa

sentito il Presidente del Tribunale;

- in considerazione della permanenza dell'emergenza epidemiologica determinata dalla diffusione del covid-19 e la conseguente proroga delle misure di prevenzione e protezione sociale;
- in ragione del fatto che, in caso di mancata diminuzione dei contagi, ovvero ancora in caso di nuove ondate pandemiche, tali misure potranno essere ulteriormente prorogate anche nel periodo breve-medio;
- ritenuto opportuno fornire indicazioni ai professionisti delegati, anche nel lungo periodo, al fine di salvaguardare ed assicurare l'efficienza dei procedimenti esecutivi, scongiurando nel contempo il rischio di possibili revoche degli esperimenti di vendita in particolare per ragioni legate al distanziamento sociale da tenersi nei luoghi di celebrazione degli esperimenti

dispone

che per tutte le procedure esecutive immobiliari pendenti davanti al Tribunale di Venezia nelle quali sia già stata pronunciata ordinanza di delega, per le quali non operi la sospensione disposta dall'art. 54 ter L. n. 27/2020 (ed anche per queste ultime, a scadenza della sospensione), il Professionista Delegato, tenuto conto della contingente situazione epidemiologica, delle vigenti misure di protezione, della natura e delle caratteristiche del bene oggetto del pignoramento, nonché di ogni eventuale altra ragione di opportunità, possa scegliere che le vendite di ciascun esperimento di vendita, anche all'interno della stessa procedura, si svolgano secondo le modalità della "vendita sincrona telematica", ovvero secondo le modalità della "vendita sincrona mista", con determinazione da assumere nell'avviso di vendita.

Restano esclusi i soli esperimenti di vendita per i quali sia già stato pubblicato il bando d'asta al momento di inserimento della presente circolare nel sito del Tribunale.


La presente circolare dovrà essere pubblicata nei siti già indicati nell'ordinanza di delega e nel PVP (oltre all'ordinanza di delega stessa, all'avviso di vendita ed alla perizia di stima).

Tale regolamentazione rimarrà in vigore fino ad eventuale revoca del presente provvedimento (a prescindere quindi dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria) e deve ritenersi operante anche per i giudizi divisionali endoesecutivi.

In ragione della riforma dell'art. 560 c.p.c. per effetto della entrata in vigore della legge n. 8/2020 di conversione del D.L. n. dalla L. n. 8/2020 di conversione del D.L. n. 162/2019, e tenuto altresì conto della circolare emessa in data odierna in materia di custodia giudiziaria, dispone altresì che in tutti i nuovi avvisi di vendita i professionisti delegati, laddove l'immobile sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, segnalino ai potenziali offerenti che l'immobile potrà essere liberato solo a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento e che l'aggiudicatario / assegnatario potrà richiedere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura esecutiva, da farsi per iscritto al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo e della costituzione del deposito spese di trasferimento.

Venezia, 23 dicembre 2020

Il Magistrato Coordinatore
Dott.ssa


Cariella Anton

Si dispone che il presente provvedimento sia comunicato al Presidente del Tribunale, alla Presidente della I sezione Civile, ai GOT del gruppo esecuzioni mobiliari, al Direttore dott.ssa [REDACTED] al Funzionario [REDACTED] al personale della Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Venezia, al Presidente dell'ANPEV, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Geometri di Venezia, al Presidente del Consiglio dell'Ordine dei Dottori agronomi e forestali, all'associazione di Professionisti e Custodi C.U.S.T.O.D.I.A. (all'indirizzo info@custodiavenezia.it), nonché inserito nel sito WEB del Tribunale.

Il Magistrato Coordinatore
Dott.ssa [REDACTED]

Giuseppina Anon

Bene: Via XXV Aprile, n° 23, Comune di Mira - frazione Gambarare (VE) - 30034

Descrizione generica: Area semi-centrale di Gambarare di Mira

Identificativo Lotto: 001 – CORPI A,B,C,D,E.

Corpo A-B-C-D-E: Comune di Mira(VE) CAP: 30034 frazione: Gambarare, Via XXV Aprile, n°23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 10144
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 46576 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Particolare 509 Registro Generale 2581
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 21921 del 29/01/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in MIRA(VE)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2335 del 08/06/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 1448 del 05/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/01/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2005 - Registro Particolare 2520 Registro Generale 10478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1608/2005 del 11/03/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 429 del 21/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2005 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 37269
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2743 del 09/08/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2565 del 28/04/2008 (CANCELLAZIONE)



ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2006 - Registro Particolare 7782 Registro Generale 31291
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 11491/7576 del 06/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 83 del 08/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 56 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 13246/9178 del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 970/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 24772 Registro Generale 36405
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 6431/2018 del 19/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, "occupato", in cui si trova:
€ 194.576.90

Identificativo Lotto 002 - CORPO A.

Corpo A: Comune di Mira(VE) CAP: 30034 frazione: Gambarare, Via XXV Aprile, n°23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 10144
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 46576 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Particolare 509 Registro Generale 2581
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 21921 del 29/01/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2335 del 08/06/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 1448 del 05/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/01/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2005 - Registro Particolare 2520 Registro Generale 10478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1608/2005 del 11/03/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 429 del 21/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2005 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 37269
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2743 del 09/08/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
2. Annotazione n. 2565 del 28/04/2008 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2006 - Registro Particolare 7782 Registro Generale 31291
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 11491/7576 del 06/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 83 del 08/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 56 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 13246/9178 del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 970/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 24772 Registro Generale 36405
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 6431/2018 del 19/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, "occupato", in cui si trova:
€ 22.886,10

Identificativo Lotto: 003 – CORPI A,B.

Corpo A: Comune di Mira(VE) CAP: 30034 frazione: Gambarare, Via XXV Aprile, n°23
Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 10144
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 46576 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2001 - Registro Particolare 509 Registro Generale 2581
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 21921 del 29/01/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 2335 del 08/06/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 1448 del 05/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/01/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2005 - Registro Particolare 2520 Registro Generale 10478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1608/2005 del 11/03/2005
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MIRA(VE)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 429 del 21/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2005 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 37269
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2743 del 09/08/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MIRA(VE)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

3. **Annotazione n. 2565 del 28/04/2008 (CANCELLAZIONE)**

ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2006 - Registro Particolare 7782 Registro Generale 31291
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 11491/7576 del 06/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MIRA(VE)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 83 del 08/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 56 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 13246/9178 del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MIRA(VE)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 970/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MIRA(VE)

SOGGETTO DEBITORE



Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 24772 Registro Generale 36405
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 6431/2018 del 19/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, "libero", in cui si trova:

€ 106.554,00



Sommario

Lotto 001	pag. 13
Lotto 002	pag. 27
Lotto 003	pag. 35

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 - arti-



stico 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569



del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

In evasione all'incarico ricevuto in data 04-02-2019 dal Giudice dottoressa Gasparini Martina – quale G.E nella procedura in oggetto e dopo l'accettazione dell'incarico, si risponde ai quesiti posti, secondo lo schema di procedura per esecuzione immobiliare.



Lotto: 001 – CORPI A,B,C,D,E

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:

Estratto contestuale si riscontra che l'esecutato corrisponde a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] residente a Mira (VE)
Frazione Gambarare, via XXV Aprile n°23.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartiere residenziale semicentrale all'abitato di Gambarare di Mira (VE)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola (buono), ospedale (sufficiente), farmacie (sufficiente), stazione treni (buono), negozi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Padova, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Padova, Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 17 km, Stazione treni Mira Buse 2km, Autobus 500m

Identificativo corpi:

Corpo A: Mapp. 154 sub. 2 via XXV Aprile 23 – p.T-1 – A/3 – cl. 4 – Vani 7,5 – R.C. euro 774,69

Corpo B: Mapp. 154 sub. 3 via XXV Aprile 23 – p.T – C/2 – cl. 5 – mq 19 - R.C. euro 33,36

Corpo C: Mapp. 154 sub. 4 via XXV Aprile 23 – p.T – C/6 – cl. 6 – mq.24 – R.C. euro 74,37

Corpo D: Mapp. 154 sub. 5 via XXV Aprile 23 – p.T-1 – C/6 – cl. 3 – mw 310 – R.C. euro 576,36

Corpo E: Mapp. 154 sub. 1 via XXV Aprile 23 – scoperto di pertinenza graffato agli altri subalterni.



Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 473453

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Oblazione abusivismo edilizio

Per lavori: Sanatoria per ampliamento dei locali: centrale termica, veranda, camera
30 aprile 1986.

Nota: la pratica di condono non è stata rilasciata per mancanza di integrazioni.

Numero pratica: 77/960

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione a costruire

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione operaia in Gambarare località Molin
Rotto per conto del Sign. [REDACTED]

Data: 13/04/1960

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992
Zona omogenea:	E2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7m da quota zero (marciapiede) a intradosso solaio ultimo piano del fabbricato, valore medio se falda inclinata.
Volume massimo ammesso:	

Note sulla conformità:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova a pochi passi dal centro di Gambarare di Mira.
Il fabbricato ha orientamento nord-sud ed è costituito da piano terra e piano primo.
L'accesso carraio e pedonale avviene attraverso l'ampio cortile di pertinenza su cui termina via XXV Aprile.

CORPI A-E | OGGETTO DI CONDONO (ABITAZIONE E SCOPERTO)

Gli intonaci esterni presentano fenomeni di esfoliazione alla base dei muri perimetrali.
Assenti fenomeni di umidità di risalita sulle murature interne ed esterne. Presenti invece muffe sulle pareti rivolte ad ovest.
L'edificio è stato terminato nel 1960, presumibilmente ha struttura portante in muratura; solai in laterocemento, manto di copertura in coppi tradizionali.
L'edificio adibito ad abitazione si sviluppa al piano attraverso la sala da pranzo che si collega alla cucina da cui si ha accesso alla veranda e alla centrale termica; il disimpegno del vano scale da accesso a un bagno e a una camera. Al piano primo troviamo il reparto notte con tre camere, un disimpegno e una terrazza.
I pavimenti al piano terra sono in piastrelle 30x30 mentre al piano primo in listoni di legno.
Gli infissi e gli scuri sono in legno.
Le terrazze sono dotate di parapetto con telaio in ferro
Gli impianti sono in condizioni di conservazione buone. Il riscaldamento avviene per mezzo di caldaia a gas e termosifoni.

Corpi B-C-D | OGGETTO DI CONDONO (BOX AUTO, MAGAZZINO E STALLA)

Il box auto e il magazzino sono realizzati in muratura portante. I pavimenti sono in cemento grezzo, mentre la copertura in coppi tradizionali. L'accesso avviene attraverso basculante in alluminio manuale.
In generale le condizioni sono discrete.
Per quanto riguarda la stalla è realizzata in struttura portante in acciaio. La copertura risulta a secco con pannelli in plexiglass.
Il pavimento è in cemento grezzo.
In generale le condizioni sono discrete.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



CORPO A - ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Sala pranzo	sup reale netta	0	24,00	1,00	24,00	€ 1200,00
Cucina	sup reale netta	0	7,60	1,00	7,60	€ 1200,00
Disimpegno	sup reale netta	0	2,20	1,00	2,20	€ 1200,00
Bagno	sup reale netta	0	6,80	1,00	6,80	€ 1200,00
C. Termica da condonare	sup reale netta	0	4,12	1,00	4,12	€ 1200,00
Veranda da condonare	sup reale netta	0	2,59	1,00	2,59	€ 1200,00
Camera PT	sup reale netta	0	15,80	1,00	15,80	€ 1200,00
Camera P1	sup reale netta	0	16,95	1,00	16,95	€ 1200,00
Camera P1	sup reale netta	0	14,60	1,00	14,60	€ 1200,00
Camera P1 da condonare	sup reale netta	0	16,00	1,00	16,00	€ 1200,00
Disimpegno da condonare scale		0	15,68	1,00	15,68	€ 1200,00
Terrazzo da condonare	sup reale netta	0	4,50	0,25	1,25	€ 1200,00



					127,59 mq	
--	--	--	--	--	-----------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019 primo

Zona: Mira (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Discreto

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

CORPO B - Box Auto 19,20 mq

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale netta	0	19,20	0,60	11,52	€ 1200,00
			11,52			

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019 primo

Zona: Mira (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Discreto



Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

CORPO C - Magazzino 22,40 mq

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale netta	0	22,40	0,3	6,72	€ 1200,00
			6,72			

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019 primo

Zona: Mira (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Discreto

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

CORPO D - Stalla

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla ricovero macchine agricole	sup reale netta	0	244	0,3	73,2	€ 1200



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: C/6

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019 primo

Zona: Mira (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Discreto

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

CORPO E - SCOPERTO

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Scoperto	sup reale netta	0	Ha. 0.14.65	1	Ha. 0.14.65	€ 33.000

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: terreno agricolo

Ufficio del territorio di VENEZIA



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 25/02/2019
Ora: 11:28:01

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del 21/01/2019Pubblicazione sul BUR
n. del -

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 1 A REGIONE AGRARIA N° 5 COMPRENDE ANCHE IL COMUNE DI CAVALLINO TREPADRI Comuni di CAMERONATA LUPA CHIOGGA MIRA VENEZIA CAVALLINO TREPADRI				REGIONE AGRARIA N°: 6 Comuni di CAVARZERE CONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO DI CILIEGINO	33000,00				33000,00			
FRUTTO PIANT. COMPRESI	93000,00				70000,00			
FRUTTO PRODUTTIVO	55000,00				37000,00			
ORTO	10000,00							
ORTO FRUTTO					70000,00			
ORTO PIZZATI TONSA	70000,00							
TRATO	40000,00				35000,00			
SEMINATIVO	75000,00				55000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	70000,00				30000,00			
VIGNO D.O.C. PIANT. COMPRESI	112000,00	SI	SI		100000,00	SI	SI	
VIGNO D.O.C. PIANT. COMPRESI	80000,00				65000,00			
VIVAI (SOLO TERRENO)	75000,00				75000,00			

Pagina: 3 di 3

ag. 20
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], residente a Mira (VE)
Frazione Gambarare, via XXV Aprile n°23.

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:

ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 10144
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 46576 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 56 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 13246/9178 del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 970/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6.2.2 Pignoramenti:



TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 24772 Registro Generale 36405
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 6431/2018 del 19/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE).

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni in oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni e per metà quelli in comune con altre unità immobiliari.

Tenuto conto che le valutazioni immobiliari oscillano a seconda del momento, esaminati i luoghi di causa, considerato lo stato di conversione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la collocazione rispetto ai servizi pubblici e ai centri cittadini, ed inoltre viste le recenti pubblicazioni



immobiliari e quanto determinato dall'Osservatorio OMI, si ritiene congruo utilizzare il parametro di valore al mq di seguito indicato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

8.3. Valutazione LOTTO 001:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CORPO A			
Sala Pranzo	24,00	€ 1.200,00	€ 28.800,00
Cucina	7,60	€ 1.200,00	€ 9.120,00
Disimpegno	2,20	€ 1.200,00	€ 2.640,00
Bagno	6,80	€ 1.200,00	€ 8.160,00
C. Termica	4,12	€ 1.200,00	€ 4.944 ,00
Veranda	2,59	€ 1.200,00	€ 3.108,00
Camera PT	15,80	€ 1.200,00	€ 18.960,00
Camera P1	16,95	€ 1.200,00	€ 20.340,00
Camera P1	14,60	€ 1.200,00	€ 17.520,00
Camera P1	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
Disimpegno scale	15,68	€ 1.200,00	€ 18.816,00
Terrazzo	1,25	€ 1.200,00	€ 1.500,00
			€ 153.108,00
CORPO B			
Magazzino	11,52	€ 1.200,00	€ 13.824,00
CORPO C			
Box Auto	6,72	€ 1.200,00	€ 8.064,00
CORPO D			
Stalla	73,2	€ 1.200,00	€ 87.840,00
CORPO E			
Scoperto	ha 0.14.65	€ 33.00,00	€4.834,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.			€ 267.670,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 267.670,50



Valore Complessivo	€ 267.670,50
Valore Complessivo intero	€ 267.670,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E: **€ 13.383,50**

Costo redazione APE (compresa redazione certificato per rinnovo catasto regionale necessario): **€ 500,00**

Costo oneri professionali necessari all'integrazione e quindi alla chiusura del condono (comprensivi di relazione statica delle parti dove richiesto): **€ 4.500,00**

Riduzione per immobile occupato del 20%: **€ 53.534,1**

Costi di cancellazioni e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.176,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, "occupato", in cui si trova: **€ 194.576,90**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:
Identificativo corpo: A**

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta redatta una certificazione energetica dell'immobile. La certificazione in oggetto deve essere redatta da professionista abilitato, con la redazione di preventivo da parte della ditta qualificata di libretto di impianto termico e rilascio chiave di registrazione, compreso il conclusivo deposito della certificazione energetica presso catasto regionale. Il costo stimato per le attività sopradescritte è di euro 500,00.



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati necessari alla redazione della perizia: rilievo interno dell'immobile, documentazione fotografica, certificato contestuale, ispezione ipotecaria, planimetria catastale, mappa catastale, fotopiano e riscontri invio PEC alle parti

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro – Immobile non soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A: 1/1 di Zardin Romeo - Piena proprietà Corpo B: 1/1 di Zardin Romeo - Piena proprietà Corpo C: 1/1 di Zardin Romeo - Piena proprietà Corpo D: 1/1 di Zardin Romeo - Piena proprietà Corpo E: 1/1 di Zardin Romeo - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 32, particella 154, subalterno 2, indirizzo Via XXV Aprile n° 23, piano terra, comune Mira (VE),abitazione</p> <p>Corpo B: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 32, particella 154, subalterno 3, indirizzo Via XXV Aprile n° 23, piano terra, comune Mira (VE),magazzino.</p> <p>Corpo C: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 32, particella 154, subalterno 4, indirizzo Via XXV Aprile n° 23, piano terra, comune Mira (VE),box auto.</p> <p>Corpo D: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 32, particella 154, subalterno 5, indirizzo Via XXV Aprile n° 23, piano terra, comune Mira (VE),stalla.</p> <p>Corpo E:</p>



	<u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 32, particella 154, subalterno 1, indirizzo Via XXV Aprile n° 23, piano terra, comune Mira (VE),scoperto.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 194.576,90

Lotto: 002 – CORPO A**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:

Estratto contestuale si riscontra che l'esecutato corrisponde a:

██████████ nato a ██████████, cod. fisc. ██████████ residente a Mira (VE)
Frazione Gambarare, via XXV Aprile n°23.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartiere residenziale semicentrale all'abitato di Gambarare di Mira (VE)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola (buono), ospedale (sufficiente), farmacie (sufficiente), stazione treni (buono), negozi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Padova, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Padova, Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 17 km, Stazione treni Mira Buse 2km, Autobus 500m



Premessa: i mappali 155 di ha 0.16.15 – RD euro 12,68 – RA euro 9,17 e 397 di ha 0.20.75 – RD euro 16,29 – RA euro 11,79 sono stati accorpati nel mappale 1423 di ha 0.53.40 (are cinquantatre, centiare quaranta). Su questo mappale sono state costruite tre strutture accatastate come:

- mappale 2: locale di deposito
- mappale 3: magazzino
- mappale 4: ricovero mezzi agricoli

Identificativo corpi:

Corpo A: Foglio 32 – mapp 1423 – ha 0.53.40 terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessun documento autorizzativo rispetto alle strutture esistenti

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta



	Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992
Zona omogenea:	E2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7m da quota zero (marciapiede) a intradosso solaio ultimo piano del fabbricato, valore medio se falda inclinata.
Volume massimo ammesso:	

Note sulla conformità:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Il terreno agricolo oggetto di stima si trova a pochi passi dal centro di Gambarare di Mira.

L'accesso avviene attraverso via XXV Aprile.

Il terreno in questione è adibito a seminato per più del 5% della superficie totale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] C.F. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



CORPO A – TERRENO AGRICOLO

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale netta	0	Ha. 0.53.40	1,00	Ha. 0.53.40	€ 77.000,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Ufficio del territorio di VENEZIA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 25/02/2019
Ora: 11:28:01

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 21/01/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 LA REGIONE AGRARIA N. 5 COMPRENDE ANCHE IL COMUNE DI CAVALLINO-TREPONTI Comuni di: CAMPAGNA LUPIA, CHIOGGIA, MIRA, VENEZIA, CAVALLINO-TREPONTI				REGIONE AGRARIA N°: 6 Comuni di: CAVARZERE, CONA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO MISTO	33000,00				32000,00			
FRUTTIETO (PIANTE COMPRESI)	93000,00				76000,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	33000,00				32000,00			
ORTO	101000,00							
ORTO IRRIGUO					76000,00			
ORTO PEZZA E FOSSA	74000,00							
PRATO	40000,00				35000,00			
SEMINATIVO	77000,00				53000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	77000,00				53000,00			
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESI)	112000,00	SI	SI		100000,00	SI	SI	
VIGNETO (PIANTE COMPRESI)	80000,00				65000,00			
VIVAI (SOLO TERRENO)	77000,00				75000,00			

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], residente a Mira (VE)
Frazione Gambarare, via XXV Aprile n°23.

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:

ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 10144
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 46576 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 56 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 13246/9178 del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 970/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 24772 Registro Generale 36405
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 6431/2018 del 19/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE).

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali



Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni in oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni e per metà quelli in comune con altre unità immobiliari.

Tenuto conto che le valutazioni immobiliari oscillano a seconda del momento, esaminati i luoghi di causa, considerato lo stato di conversione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la collocazione rispetto ai servizi pubblici e ai centri cittadini, ed inoltre viste le recenti pubblicazioni immobiliari e quanto determinato dall'Osservatorio OMI, si ritiene congruo utilizzare il parametro di valore al mq di seguito indicato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;



8.3. Valutazione LOTTO 002:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CORPO A			
Terreno agricolo	Ha 0.53.40	€ 77.00,00	€ 41.118,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.			€ 41.118,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.118,00
Valore Complessivo			€ 41.118,00
Valore Complessivo intero			€ 41.118,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E: **€ 2.055,90**

Costi dovuti alla demolizione e rimozione in discarica autorizzata delle strutture abusive: **€ 15.000,00**

Costi di cancellazioni e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.176,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, "libero", in cui si trova: **€ 22.886,10**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A



Attestazione Prestazione Energetica: esente per beni non adibiti ad abitazione

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati necessari alla redazione della perizia: rilievo interno dell'immobile, documentazione fotografica, certificato contestuale, ispezione ipotecaria, planimetria catastale, mappa catastale, fotopiano e riscontri invio PEC alle parti

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro – Immobile non soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato Terreni:</u> foglio 32, particella 1423, indirizzo Via XXV Aprile n° 23, comune Mira (VE).
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.886,10



Lotto: 003 – CORPO A,B

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:

Estratto contestuale si riscontra che l'esecutato corrisponde a:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], residente a Mira (VE)
Frazione Gambarare, via XXV Aprile n°23.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartiere residenziale semicentrale all'abitato di Gambarare di Mira (VE)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola (buono), ospedale (sufficiente), farmacie (sufficiente), stazione treni (buono), negozi (buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Padova, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Colli Euganei.

Attrazioni storiche: Padova, Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto 17 km, Stazione treni Mira Buse 2km, Autobus 500m

Identificativo corpi:

Corpo A: Catasto Terreni – Foglio 32 – mapp. 153

Corpo B: Catasto Terreni – Foglio 32 – mapp. 375

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale in merito all'esistenza delle particelle, da svolgere deposito planimetria catastale dello stato di fatto.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Nessun documento autorizzativo rispetto le strutture esistenti. Tuttavia i due fabbricati esistenti sono da considerare legittimi perché costruiti ante regolamento regio risalente il 1953.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992
Zona omogenea:	E2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	/
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7m da quota zero (marciapiede) a intradosso solaio ultimo piano del fabbricato, valore medio se falda inclinata.
Volume massimo ammesso:	

ag. 35

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Note sulla conformità:

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

I due fabbricati oggetto di stima sono di aspetto fatiscente. Si ha accesso da nord attraverso il proseguimento di via XXV Aprile attraverso strada di sassi, sia dalla proprietà del sign. [REDACTED]. Il fabbricato presente sul mappale 153 si sviluppa su due piani terra e primo mentre quello presente sul mappale 375 si sviluppa al piano terra. In generale le condizioni dei due fabbricati essendo di costruzione datata sono scarse.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] C.F. [REDACTED] RMO 44204522

Eventuali comproprietari:

Nessuno

CORPO A – mapp. 153

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff. vetustà	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup reale netta	0	45,00	1,00	45,00	€ 1200,00
Piano primo	sup reale netta	0	45,00	1,00	45,00	€ 1200,00

CORPO B – mapp. 375

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup reale netta	0	45,00	1,00	45,00	€ 1200,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2019 primo



Zona: Mira (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Discreto

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (VE) [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] residente a Mira (VE)
Frazione Gambarare, via XXV Aprile n°23.

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:

ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1997 - Registro Particolare 1356 Registro Generale 10144
Pubblico ufficiale DALLA VALLE ALBANO Repertorio 46576 del 07/02/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2008 - Registro Particolare 56 Registro Generale 306
Pubblico ufficiale DUSSIN ANTONIO Repertorio 13246/9178 del 21/12/2007



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 10583
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 970/2010 del 23/02/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MIRA(VE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare 24772 Registro Generale 36405
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO Repertorio 6431/2018 del 19/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MIRA(VE).

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni in oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale che è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni e per metà quelli in comune con altre unità immobiliari.

Tenuto conto che le valutazioni immobiliari oscillano a seconda del momento, esaminati i luoghi di causa, considerato lo stato di conversione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la collocazione rispetto ai servizi pubblici e ai centri cittadini, ed inoltre viste le recenti pubblicazioni immobiliari e quanto determinato dall'Osservatorio OMI, si ritiene congruo utilizzare il parametro di valore al mq di seguito indicato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

8.3. Valutazione LOTTO 003:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CORPO A			
Piano Terra	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
Piano Primo	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
CORPO B			
Piano Terra	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.			€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.000,00
Valore Complessivo			€ 162.000,00
Valore Complessivo intero			€ 162.000,00



Applicazione Coefficiente di Vetustà:

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame.

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Valore lotto a cui si applica il coefficiente di vetustà: € 162.000,00 x 0,7 = € 113.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E: **€ 5.670**

Costi di cancellazioni e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00
Iscrizione contro – Ipoteca volontaria	€ 294,00



Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00
---	----------

Totale costi di cancellazione: € 1.176,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto, "libero", in cui si trova:

€ 106.554,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica:

Attestazione Prestazione Energetica: non risulta redatta una certificazione energetica dell'immobile. La certificazione in oggetto deve essere redatta da professionista abilitato, con la redazione di preventivo da parte della ditta qualificata di libretto di impianto termico e rilascio chiave di registrazione, compreso il conclusivo deposito della certificazione energetica presso catasto regionale. Il costo stimato per le attività sopradescritte è di euro 500,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati necessari alla redazione della perizia: rilievo interno dell'immobile, documentazione fotografica, certificato contestuale, ispezione ipotecaria, planimetria catastale, mappa catastale, fotopiano e riscontri invio PEC alle parti

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro – Immobile non soggetto ad IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



Lotto	003
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato Catasto Terreni</u> : foglio 32, particella 153 Corpo A: <u>Identificato Catasto Terreni</u> : foglio 32, particella 375
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 106.554,00

