

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **271/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 001 - appartamento e garage

Esperto alla stima: arch. Sonia Artusi
Codice fiscale: RTSSNO67L66D325H
Studio in: via stradona 26/b - 30031 Sambruson
Telefono: 041415287
Fax: 041415287
Email: sonia.artusi@alice.it
Pec: sonia.artusi@archiworldpec.it



PREMESSA

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Gabriella Zanon nell'udienza del 14.12.2018 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 271/2018 il sottoscritto arch. Sonia Artusi. L'incarico è stato accettato dal sottoscritto CTU con giuramento di rito in data 07.01.2019.

Il sottoscritto CTU ha effettuato tutte le ricerche necessarie per rispondere ai quesiti posti, ha effettuato il sopralluogo in data 07.05.2019 eseguendo il rilievo, infine ha provveduto a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem, creando un unico lotto di vendita. La perizia di stima è composta da n. 11 allegati.

Gli immobili appresi al suddetto procedimento, come descritti in atto di pignoramento, sono i seguenti, così identificati in Agenzia delle Entrate - settore Territorio:

LOTTO 1: "Catasto Fabbricati – COMUNE DI Mira (VE), via Pisa 35 int. 6 :

foglio 9, particella 1682, sub.208, categoria A/2, 5 vani, P. 1° mq.86 Totale escluse aree scoperte mq. 84 foglio 9, particella 1682, sub.208, categoria C/6, mq.32, mq catastali 34, piano S1;

I beni sono stati pignorati per la quota di 1/1 di proprietà

RIASSUNTO

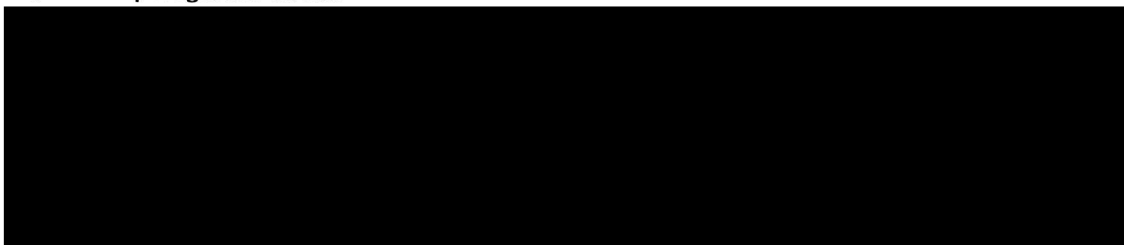
Bene: via Pisa 35 int. 6- Borbiago - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - appartamento e garage

Corpo Appartamento e garage: frazione: Borbiago, via Pisa 35 int 6

Quota e tipologia del diritto



Vene-
di cui

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 24/05/2018 ai nn. 3255 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 05/07/2018 ai nn. 15683/22755;

- Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona S Geminiano e Prospero SPA contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito del notaio Faotto Mario in data 07/02/2008 ai nn. 133293/22381; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 12/12/2008 ai nn. 1138/5306.

- Ipoteca giudiziale a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da:



Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia; A rogito del Tribunale di Venezia in data 01/08/2014 ai nn. 6884/2014; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 06/08/2014 ai nn. 3061/20541.

- Ipoteca giudiziale a favore di Veneto Banca S.C.P.A. sede Montebelluna contro [REDACTED] A rogito del Tribunale di Treviso in data 09/05/2015 ai nn. 1961/2015; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 15/05/2015 ai nn. 2069/13205.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€120.000,00**
cui si trova:

SOMMARIO - QUESITI

PREMESSA	PAG .	2
RIASSUNTO PERIZIA		2
SOMMARIO QUESITI		3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1)	6
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2)	6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3)	6
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali : Formazione dei lotti di vendita		
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	(Quesito n. 4)	9
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	(Quesito n. 5)	13
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	(Quesito n. 6)	14
6.1 Vincoli ed oneri giuridici :		
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :		
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI	(Quesito n. 7)	15
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE	(Quesito n. 8)	15
8.1.1 Criterio di stima :		
8.Bis Verifica classamento energetico	(Quesito n. 8)	17
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA	(Quesito n.9)	17
10. ALLEGATI	(Quesito n.10)	17
11. L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11)	18
12. RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA	(Quesito n 12)	18

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

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

Quesiti

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

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



2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;



9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Borbiago
via Pisa 35 int. 6

Lotto: 001 - appartamento e garage

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 - I documenti allegati alla E.I. risultano completi. Il CTU ha preso visione del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 cpc del notaio dr.ssa Chiara Della Chà di Milano datato 28.09.2018, inoltre ha eseguito le visure presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia in data 19.04.2019.

Si riporta quanto segnalato dal notaio Chiara Della Chà nella relazione notarile per quanto riguarda la provenienza a pag. 2 : *nell'atto di acquisto del terreno dal sig. Terren, si precisava che lo stesso era testualmente previsto: LA VENDITA CHE SI TRASCRIVE E' SOTTOPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA AVENTE PER OGGETTO IL VERIFICARSI DI UNA SENTENZA DEFINITIVA CHE ACCERTI L'IDONEITA' DELL'ATTO RICEVUTO DAL Dr. ROBERTO CALLEGARO, NOTAIO IN MESTRE IN DATA 14.10.2002 REP. 30978 TRASCRITTO A VENEZIA IN DATA 5.11.2002 AI NN. 36409/24364 DI MIRA, MAP. 1181 DI HA 2.28.75 A FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED]*

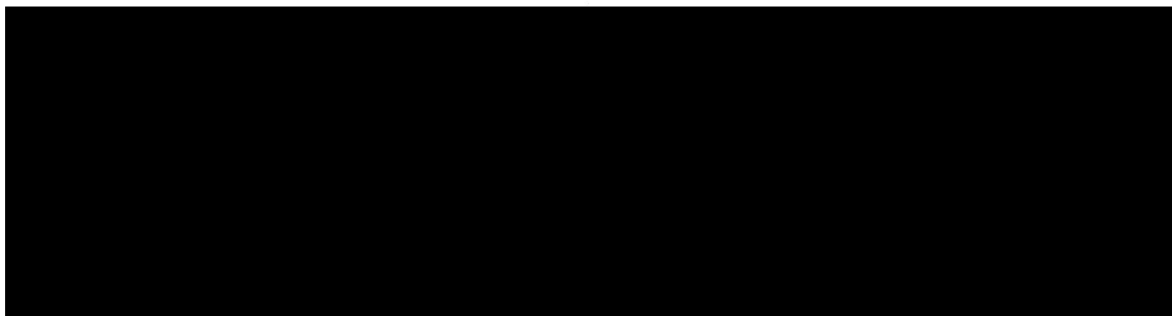
Detta sentenza non risulta trascritta tuttavia in pari data la società [REDACTED] ebbe a stipulare analogo contratto di compravendita avente ad oggetto il medesimo terreno (allora censito al fg. 9 map. 118) dalla società [REDACTED]

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:



I beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Mira località Borbiago provincia di Venezia, in via Pisa 35 int. 6. Il Comune di Mira con una superficie di 98,91 kmq è uno dei più estesi e popolati della Provincia di Venezia. E' situato al centro della grande area metropolitana che unisce Venezia e Padova. La SR 11 (ex Statale 11), l'autostrada Serenissima, la ferrovia Venezia/Padova, la Statale Romea ed il Naviglio Brenta ne attraversano il territorio per tutta la lunghezza. La superficie municipale è suddivisa in sette Frazioni, corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta. I beni oggetto di stima si trovano nella località di Borbiago e trattasi di un appartamento posto al piano primo e di un garage posto nell'interrato, il tutto facente parte di un complesso edilizio composto da cinque fabbricati edificati nel 2005. Si tratta di una zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale. In prossimità risultano presenti attività commerciali, la chiesa, scuole, uffici ed esercizi pubblici; sono presenti inoltre mezzi di trasporto pubblico (Bus-ACTV) e servizi territoriali (autostrada A4).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: a circa 200,00 si trova la chiesa di Santa Maria Assunta, a 7/8 km l'ospedale di Mirano.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale

Importanti centri limitrofi: centro di Mirano.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta

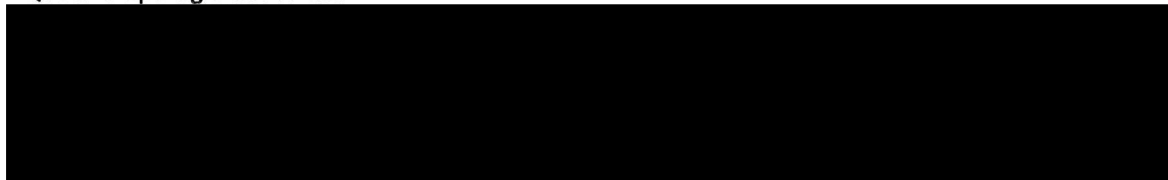
Attrazioni storiche: città di Venezia

Principali collegamenti pubblici: autostrada A4 ed il passante o tangenziale A57 di Mestre.

Identificativo corpo: Appartamento e garage.

Sito a Mira in frazione di Borbiago, via Pisa 35 int. 6

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 9, particella 1682, subalterno 208, indirizzo via Pisa, piano P. 1°, comune F229 Mira, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 86 mq..Totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 619.75 euro

Confini: L'unità abitativa individuata al sub 208 confina a nord e a sud con proiezione scoperto esclusivo di altra unità, ad est confina con altra unità abitativa al sub 206 e ad ovest confina con altra unità abitativa al sub 209 e parti comuni (vano scala) al sub 268.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Foglio 9, particella 1682, subalterno 52, indirizzo via Pisa, piano S1, comune F229, categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita € 115,69 euro

Confini: Il garage confina a nord con corsia di manovra comune al sub 289, ad est con altra unità a garage identificata al sub 51, a sud con l'interrato comune(ente urbano), e infine ad ovest confina con altra unità a garage al sub 53.



Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria F229, foglio 9, particella 1682, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1 ha 10 are e 74 ca

Derivante da: Tipo mappale del 10/01/2007 protocollo n. VE0214052 in atti dal 10/01/2007 (n. 214052.1/2006) FRAZIONAMENTO del 10/01/2007 protocollo n. VE0214052 in atti dal 10/01/2007 (n. 214052.1/2006)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1682, subalterno 268, indirizzo via Pisa, piano S1-T1_2, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza ai sub 202,203,204,208,209,210,211,212 Vano scale, ascensore autoclave

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1682, subalterno 272, piano S1, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. A TUTTI I SUB (AUTOCLAVE)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1682, subalterno 280, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. A TUTTI I SUB (PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1682, subalterno 282, piano T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. A TUTTI I SUB(PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1682, subalterno 284, piano T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. A TUTTI I SUB(PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 9, particella 1682, subalterno 289, piano S1-T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. AI SUB DAL 1 AL 43 E DAL 45 AL 59. (RAMPA E AREA MANOVRA) E MAGAZZINO EX SUB 288.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg	Mapp	Sub.	Via	P.	Cat.	Clas	Cons	Sup.cat.	€
	9	1682	208	Via Pisa	1	A/2	3	Vani 5,5	Totale: 86 mq. escluse aree scoperte mq. 84	619,75
	9	1682	52	Via Pisa	S1	C/6	7	Mq 32	Totale mq 34	115,69
	9	1682		ENTE URBANO	T				1 ha 10 are e 74 ca Tipo mappale del 10.01.2007	
	9	1682	268	B.C.N.C.	S1-T 1 2				Vano scale, ascensore autoclave.	
	9	1682	272	B.C.N.C.	T, 1- 2-3				Autoclave	
	9	1682	280	B.C.N.C.	T				Passaggio carraio e	



									pedonale pubblico da map. 1677 a map. 1681	
	9	1682	282	B.C.N.C.	T				Passaggio carraio e pedonale pubblico da map. 1677 a map. 1681	
	9	1682	284	B.C.N.C.	T				Passaggio carraio e pedonale pubblico da map. 1677 a map. 1681	
	9	1682	289	B.C.N.C.	S1-T				Rampa e area di manovra	

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Il CTU ha presentato richiesta di accesso atti e successivamente ha preso visione della seguente documentazione presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Mira.

Numero pratica: 03 291

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione di n. 5 fabbricati ad uso residenziale.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/2007 al n. di prot. 1056372007

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 30023 e 8756

Abitabilità in data 25/06/2007 al n. di prot. n. 220/2007

Numero pratica: 05/393

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Varianti. eliminazione piano interrato corpi A ed E, unificazione piano interrato corpi B C e D, modifiche interne, aggiunta logge e modifiche alla forometria esterna.

Presentazione in data 08/07/2005 al n. di prot. 21320

Abitabilità in data 25/06/2007 al n. di prot. 220/2007 per appartamento.

Numero pratica: 06/800

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante ai corpi B - C - D relativa a leggere modifiche dei divisori interni agli alloggi.

Presentazione in data 07/12/2006 al n. di prot. 39725.

4.1.1 **Conformità edilizia:** L'appartamento al foglio 9, particella 1682, subalterno 208 è conforme. Il garage al foglio 9, particella 1682, subalterno 52 è privo di agibilità.

Regolarizzabili mediante: 3500.00 euro

istanza agibilità seminterrato: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si dichiara la conformità edilizia per l'appartamento mentre per quanto riguarda il garage quest'ultimo è privo di agibilità perchè non è mai stata chiesta. Il rilascio dell'agibilità per il garage posto nell'interrato è soggetto alla sanzione



minima di 77,00 euro (verificato con il tecnico del Comune di Mira) ai sensi del D.P.R. 380 art. 24 comma 3. (Vedi Decreto 222/2016).

Per presentare l'istanza al Comune per ottenere l'agibilità è necessario produrre il Certificato di Prevenzione Incendi (CIP), la conformità impiantistica e l'attestazione della conformità della porta REI che dal garage conduce ai locali abitati.

La pratica dovrebbe essere presentata da tutti i proprietari dei beni posti nell'interrato ma nel caso non vi fosse la disponibilità si può presentare l'istanza del solo garage e di tutto lo spazio di manovra. Il costo presunto per l'ottenimento dell'agibilità potrebbe essere di 3.000,00 euro.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 Trasposizione cartografica, informatica e riconferma dei vincoli D.C.C. n° 48 del 10.04.2002; Esecutiva dal 09.06.2002
Zona omogenea:	zona omogenea C2/04
Norme tecniche di attuazione:	NTA art 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione di lottizzazione con il Comune di Mira
Estremi delle convenzioni:	Convenzione trascritta alla Conservatoria di Venezia il 7.02.96 con i n. 3195/2349 atto del 16.04.07 rep. 12458 notaio Dussin di Mira
Obblighi derivanti:	Porzione della corsia di manovra (map. 1682 sub 266 -b.c.n.c.) è stata vincolata ad uso parcheggio nei confronti del Comune di Mira.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto Appartamento e garage

Si tratta di un appartamento, inserito in un fabbricato condominiale, posto al piano primo e di un garage posto nell'interrato. Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio composto da cinque fabbricati edificati



nel 2005. I beni oggetto di stima si trovano all'interno del secondo fabbricato partendo da sinistra, che viene individuato con la lettera "C".

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra nella parte centrale e da due piani fuori terra nelle parti laterale e da un piano interrato. Complessivamente i cinque fabbricati sono costituiti da 98 appartamenti e 112 garage interrati, e 49 posti auto esterni. Le strutture sono per la parte interrata in calcestruzzo armato e per la parte superiore in pilastri in calcestruzzo armato, i solai sono in travetti e pignatte e la muratura perimetrale in laterizio. La copertura è del tipo a due falde con manto in tegole di coppo.

Il complesso edilizio sorge sul terreno al map. 1682 di mq 11.074,00. L'area sulla quale è sorto il complesso edilizio è interessata dalla convenzione di lottizzazione trascritta il 7.02.1996 ai nn. 3195/2349 con il Comune di Mira, tale convenzione non comporta alcun vincolo nè onere a carico delle unità immobiliari oggetto di stima. Si segnala inoltre che le aree al sub 280-282 e 284 identificate come BCNC sono gravate da servitù di passaggio ad uso pubblico costituita con atto del dott. A. Tessiore di Mira in data 4.05.2009 rep. 84717 trascritta a Venezia il 14.05.2009 ai nn. 16396/9958.

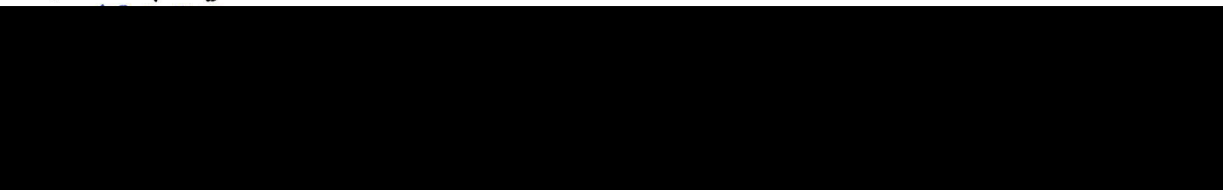
L'appartamento oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, da due camere, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due poggiali.

Il pavimento per la zona giorno è uniforme in tutto l'appartamento ed è in ceramica 40x40 color bianco con venature grigie, mentre il pavimento nella zona notte è in parquet di legno (rovere). I bagni sono dotati di tutti i sanitari uno presenta la vasca e l'altro presenta la doccia. Quest'ultimo è cieco. Il garage è posto nell'interrato ed è accessibile sia internamente con scala e ascensore sia grazie alla rampa di accesso carraio posta ad ovest del fabbricato. Il basculante in alluminio presenta apertura manuale.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nella nicchia del terrazzino posto a nord, è alimentata a gas metano e le tubazioni sono in rame coibentate, l'ultimo controllo caldaia risale al 2008, gli elementi scaldanti sono in alluminio verniciati La fognatura è del tipo separato e la condotta è stata realizzata contemporaneamente alla lottizzazione. Esternamente il fabbricato è stato dotato di cappotto in pannelli di polistirene dello spessore di 5 cm.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetrocamera e gli scuri sono in compensato marino verniciati. Le porte interne sono del tipo tamburate e impiallacciate, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. L'unità abitativa è fornita di videocitofono. L'unità abitativa è fornita di impianto di aria condizionata grazie a due split posti rispettivamente soggiorno e disimpegno.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: P.1° e P.S1

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 per l'unità abitativa e m. 2,60 per il garage

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come da tabella riportata, in base a specifici coefficienti.



Totale mq lordi Mq. 86,00 circa per l'unità abitativa

I valori OMI sono 1000/1250 normale e 1300/1650 ottimo.

Facendo una media dei due parametri il sottoscritto CTU prende come valori indicativi 1150/1450

Valore unitario= Valore min+ (valore max-valore min) x K

$K = (K1+3 \times K2) / 4 = 0,5 + 3 \times 0,4 / 4 = 0,425$

K1 taglio superficie immobile= oltre 70 mq fino a 120 mq= 0,5

K2(livello di piano)= piano primo = 0,4

Valore unitario= $1150 + (1450-1150) \times 0,425 = 1.394,37$ T

enuto conto che c'è l'ascensore, che il fabbricato è stato edificato nel 2005-2006 e che si presenta in buone condizioni di conservazione si ritiene di applicare quale Coefficiente riduttivo del Borsino

Immobiliare il coeff. 0,87 Valore medio OMI aggiornato con coefficiente di riduzione ($1.394,37 \times 0,87 = 1.213,10$) arrotondato 1200,00 euro

Valore appartamento $1200,00 \times 86,00 \text{ mq} = 103.200,00$ euro

Valore garage $34,00 \text{ mq lordi coeff } 0,50 = 17 \text{ mq} \times 1.200,00 = 20.400,00$

TOTALE 103.200,00 + 20.400,00 = 123.600,00

Vano	Altezza	Sup. utili vani	Coefficiente	Sup. convenzionale netta vani principali	Sup. convenzionale netta vani accessori
Piano Terra					
Ingresso-soggiorno-pranzo	h. 2,70	21,20	1	21,20	
Cucina	h. 2,70	6,20	1	6,20	
Disimpegno	h. 2,70	4,20	1	4,20	
Bagno	h. 2,70	6,50	1	6,50	
Camera	h. 2,70	14,20	1	14,20	
Ripostiglio	h. 2,70	1,85	1	1,85	
Camera	h. 2,70	11,45	1	11,45	
Bagno	h. 2,70	4,70	1	4,70	
Poggioli		6,75	0,3		2,02
TOTALE mq netti				72,02	
TOTALE mq lordi				86,00	

Totale mq. 86,00 circa commerciali dell'unità abitativa.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	0	86,00	1,00	86,00	€ 1.200,00

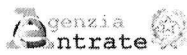


Garage	sup lorda di pavimento	0	34,00	0,50	17,00	€ 1.200,00
			120,00		103,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MIRA

Fascia/zona: Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

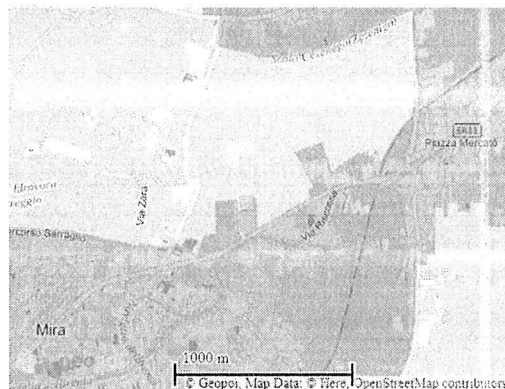
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1000	1250	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1200	1600	L	0	0	
Box	Normale	750	900	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1300	1700	L	0	0	

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

BORSINO IMMOBILIARE

ABITAZIONI CIVILI

>

Sei un agente immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
(Ubicaz. minor pregio)

1.109 €/mq

FASCIA MEDIA

1.220 €/mq

1° FASCIA
(Ubicaz. maggior pregio)

1.331 €/mq

Calcola il valore

Valutometro

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: dal 16/01/1962 al 21/02/2005 è stato proprietario il [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Bolver di Mestre, in data 16/01/1962; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 22/01/1962, ai nn. 956/826.



Proprietario: dal 21/02/2005 al 07/02/2008 è stato proprietario la ditta [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Alberto Tessitore di Mira, in data 21/02/2005, ai nn. 78660; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 23/02/2005, ai nn. 6819 e 6820/3970 e 3971.

Proprietario: dal 07/02/2008 ad oggi (attuale proprietario) è proprietario il sig. [REDACTED] forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mario Faotto, in data 07/02/2008, ai nn. 133292/22380; trascritto alla Conservatoria di Venezia, in data 12/02/2008, ai nn. 3114/5305.

Identificativo corpo: Appartamento e garage
sito in Mira (VE), via Pisa 35 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario tribunale di Venezia ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Venezia in data 24/05/2018 ai nn. 3255 iscritto/trascritto a alla Conservatoria di Venezia in data 05/07/2018 ai nn. 15683/22755;

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

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Verona S Geminiano e Prospero SPA contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ; A rogito di notaio Faotto Mario in data 07/02/2008 ai nn. 133293/22381; Iscritto/trascritto a alla Conservatoria di Venezia in data 12/12/2008 ai nn. 1138/5306

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia ; A rogito di Tribunale di Venezia in data 01/08/2014 ai nn. 6884/2014; Iscritto/trascritto a alla Conservatoria di Venezia in data 06/08/2014 ai nn. 3061/20541

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Veneto Banca S.C.P.A. sede Montebelluna contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Treviso in data 09/05/2015 ai nn. 1961/2015; Iscritto/trascritto a alla Conservatoria di Venezia in data 15/05/2015 ai nn. 2069/13205

6.2.2 *Pignoramenti:* v. pag 13-14 (all. 8)

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: 1.100,00 euro circa

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

La gestione condominiale è seguita dallo [REDACTED]
L'amministratore a mezzo mail comunica al CTU che nella gestione ordinaria novembre 2018 - ottobre 2019 l'esecutato non ha effettuato alcun versamento. Il 01 aprile 2019 è scaduta la terza rata condominiale e la morosità è pari a € 725,80, dei quali € 100,81 sono relativi alla gestione precedente.

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile degli immobili, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona. Si è preso come parametro la superficie espressa in metri quadrati ridotta di una determinata percentuale in caso di vani accessori e si è determinato infine il relativo valore unitario per ogni metro quadrato. Si è considerata la qualità delle finiture e lo stato di conservazione sia dell'appartamento che del fabbricato di cui fa parte e sono stati valutati grazie ad un coefficiente riduttivo.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, sono stati consultati inoltre i portali delle vendite su internet (immobiliare.it), i valori OMI dell'Agenzia del Territorio, i valori del Borsino Immobiliare..

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento e garage.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------	------------------------	---------------------------



Equivalente

Appartamento	86,00	€ 1.200,00	€ 103.200,00
garage	17,00	€ 1.200,00	€ 20.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.600,00
Valore corpo			€ 123.600,00
Valore complessivo intero			€ 123.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e garage		103,00	€ 123.600,00	€ 123.600,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
aggiustamento prezzo	€ -100,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili. Il garage può essere venduto separatamente dall'abitazione, tuttavia il CTU ritiene che la vendita sia più interessante se effettuata con un unico lotto.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Iscrizione	Importo	Imposta	Imposta di	Prezzo di	Totale spesa
Ipoteca giudiziale	Ipoteca	0,5 %	bollo e tassa ipotecaria	stima	di cancellazione
Ipoteca volontaria del 12.02.08					35,00
Ipoteca giudiziale del 06.08.14	230.000,00	600,00	59,00+35,00 Euro	120.000,00	694,00 euro
Ipoteca giudiziale del 15.05.15	35.000,00	175,00	59,00+35,00 Euro	120.000,00	294,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento del 05.07.18					294,00 euro

Totale costi di cancellazione: € 1.317,00

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 1.317,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E



del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti**. Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario vanno detratte dal valore di stima.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **120.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento e garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che dalla verifica effettuata presso l'archivio regionale telematico non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Il costo da sostenere per ottenere l'APE potrebbe essere di 300,00 euro. Si fa presente che non vi sono dei tariffari e che il costo è indicativo e basato su libero mercato.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non sono comodamente divisibili. Il garage può essere venduto separatamente dall'abitazione, tuttavia il CTU ritiene che la vendita sia più interessante se effettuata con un unico lotto.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. n. 1 - Verbale di Giuramento EI 271-2018 del C.T.U.
- All. n. 2 - Localizzazione dei beni: via
- All. n. 3 - Documentazione anagrafica, Ufficio anagrafe Comune di Mirano e Mira E.I. 271/18
- All. n. 4 - Agenzia del Territorio-Ufficio Catasto: estratto mappa, visura, planimetria, ente urbano.
- All. n. 5 - Titolo di provenienza:
- All. n. 6 - Comune di Mira - settore Urbanistica: NTA estratto PRG
- All. n. 7 - Titoli edilizi
- All. n. 8 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria;
- All. n. 9 - Elenco Cause civili del Tribunale di Venezia.
- All. n. 10 - Spese condominiali e regolamento condominiale
- All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 271-18.



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persona fisica. L'imposta di registro è del 9%, se invece l'aggiudicatario acquistasse i beni come prima casa l'imposta di registro è del 2%. Va calcolata l'imposta di registro fissa di 200 euro e l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Come previsto dal Dlgs 23/2011 e dalla Circolare n. 2 dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che è a carico dell'acquirente effettuare la voltura catastale entro 30 giorni dal ricevimento del Decreto di trasferimento e che nelle vendite forzate la base imponibile ai fini delle imposte è costituita dal valore di aggiudicazione.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento e garage: 1/1 [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento e garage:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 208, indirizzo via Pisa, piano P. 1°, comune F229 Mira, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 86 mq..Totale escluse aree scoperte 84 mq, rendita € 619.75 euro</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 52, indirizzo via Pisa, piano S1, comune F229, categoria C/6, classe 7, consistenza 32 mq, rendita € 115,69 euro</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : sezione censuaria F229, foglio 9, particella 1682, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1 ha 10 are e 74 ca</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 268, indirizzo via Pisa, piano S1-T1_2, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza ai sub 202,203,204,208,209,210,211,212 Vano scale, ascensore autoclave</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 272, piano S1, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC A TUTTI I SUB(AUTOCLAVE)</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 280, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza B.C.N.C. A TUTTI I SUB (PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681)</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 282, piano T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC A TUTTI I SUB(PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681)</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 284, piano T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC A TUTTI I SUB(PASSAGGIO CARRAIO E PEDONALE PUBBLICO DA MAPP. 1677 A MAPP. 1681)</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 9, particella 1682, subalterno 289, piano S1-T, comune F229, categoria B.C.N.C., consistenza BCNC AI SUB DAL 1 AL 43 E DAL 45 AL 59.(RAMPA E AREA MANOVRA) E MAGAZZINO EX SUB</p>



	288.
Valore	Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 120.000,00€

Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'Ill.ma Sig.ra G.E. dott.ssa Gabriella Zanon, con la redazione della presente perizia di stima e relativi allegati, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Data generazione:
10-06-2019 15:06

L'Esperto alla stima
arch. Sonia Artusi



