
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Associazione Provinciale Allevatori Venezia**



N° Gen. Rep. **180/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2021 ore 10:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - Fabbricato residenziale e fabbricati rurali
ad uso allevamento, 



Esperto alla stima: Arch. Gianluca Italia
Codice fiscale: TLIGLC72A07L736J
Studio in: Via Einaudi 33 - 30174 Mestre (VE)
Telefono: 338 8602075
Email: architettoitalia@libero.it
Pec: architettoitalia@pec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Ca Ballo - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Zona periferica del Comune di Mira. Zona agricola

Identificativo Lotto: 001 - Fabbricato residenziale e fabbricati rurali ad uso allevamento

Corpo Fabbricato residenziale: Via Ca Ballo, 11

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2020 ai nn. 26250/18172; Pignoramento di Mapp. 55 Sub. 2 e 6 Mapp. 132, 246, 64.

- A favore Veneto Banca S.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2010 ai nn. 29679/6650; Ipoteca relativa ai Mapp. 64, 132, 246.

- Descrizione onere: Ipoteca AdE Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2018 ai nn. 18845/3231; L'ipoteca è nei confronti del Mapp. 55 Sub 6. L'Agente della riscossione può iscrivere un'ipoteca sulla casa solo per debiti superiori a 20 mila euro per mancato versamento delle cartelle di pagamento. In questo caso, il solo modo per cancellarla è far scendere il debito nei confronti del Fisco al di sotto del tetto previsto.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Sezione di Credito Agrario dell'Istituto Federale delle casse di risparmio delle Venezia contro [redacted] Importo ipoteca: L. 91.500.000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1984 ai nn. 23674/2429; Note: Ipoteca è nei confronti dei Mapp. 55 e 64.

N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievole sono da ritenersi indicative e da ricalcolare nelle opportune sedi.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Consorzio Agrario del Nord Est Soc. Coop contro [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/10/2018 ai nn. 33532/6058; Note: Ipoteca relativa a Mapp. 55 Sub. 2 e 6

Corpo Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame: Mira (VE), Via Ca Ballo

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2020 ai nn. 26250/18172; Pignoramento di Mapp. 55 Sub. 2 e 6 Mapp. 132, 246, 64.

- A favore Veneto Banca S.p.a. contro [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2010 ai nn. 29679/6650; Ipoteca relativa ai Mapp. 64, 132, 246.

- Descrizione onere: Ipoteca AdE Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2018 ai nn. 18845/3231; L'ipoteca è nei confronti del Mapp. 55 Sub 6 L'Agente della riscossione può iscrivere un'ipoteca sulla casa solo per debiti superiori a 20mila euro per mancato versamento delle cartelle di pagamento. In questo caso, il solo modo per cancellarla è far scendere il debito nei confronti del Fisco al di sotto del tetto previsto..

STALLA

- Ipoteca volontaria attiva a favore di sezione di credito agrario dell'istituto federale delle casse di risparmio delle venezie contro [redacted]; Importo ipoteca: L. 91500000; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1984 ai nn. 23674/2429; Note: Ipoteca è nei confronti dei Mapp. 55 e 64.

N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono da ritenersi indicativi e da ricalcolare nelle opportune sedi.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Consorzio Agrario del Nord Est Soc. Coop [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data 19/10/2018 ai nn. 33532/6058; Note: Ipoteca relativa a Mapp. 55 Sub. 2 e 6

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 865.556,32

Identificativo Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo Terreno agricolo F. 34 Mapp. 64: Via Ca Ballo
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

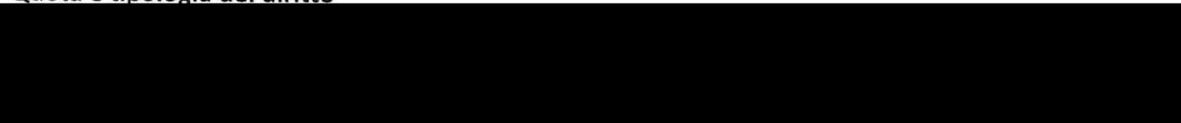
N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono da ritenersi indicativi e da ricalcolare nelle opportune sedi.

Valore lotto:

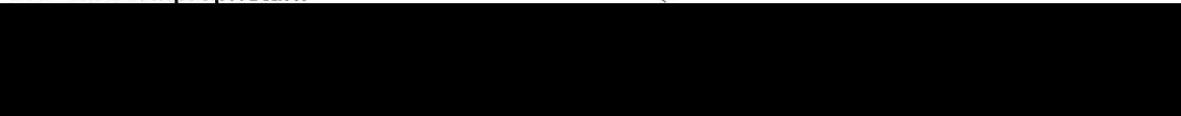
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 97.736,00**

Identificativo Lotto: 003 - Terreno agricolo

Corpo Terreno agricolo F. 34 Mapp. 132: Via Ca Ballo
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:



Gravami e Oneri

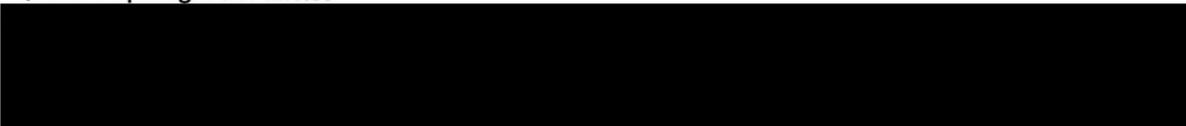
N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono da ritenersi indicativi e da ricalcolare nelle opportune sedi.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€32.604,00**

Identificativo Lotto: 004 - Terreno agricolo

Corpo Terreno agricolo F. 34 Mapp. 246: Via Ca Ballo
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Gravami e Oneri

N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono da ritenersi indicativi e da ricalcolare nelle opportune sedi.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€32.877,60**
cui si trova:

Sommario

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.

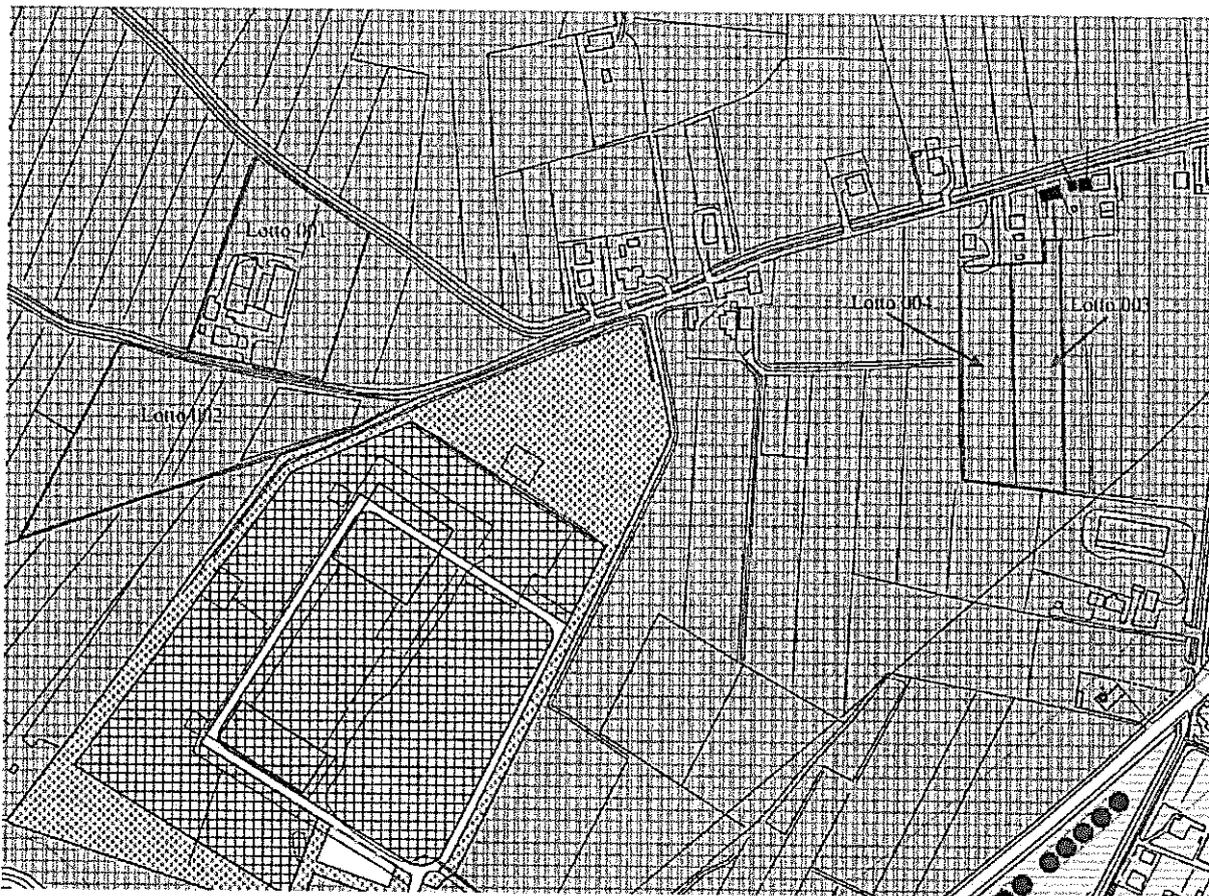
L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

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.

Si riporta di seguito l'identificazione urbanistica dei quattro lotti proposti per la vendita per una chiara comprensione della posizione dei beni pignorati



Estratto del PRG del Comune di Mira (VE)
I quattro lotti si trovano in zona agricola ZTO E2 come da NTA sotto riportate

ART. 19 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E

Nelle zone classificate zone territoriali omogenee E ogni intervento resta disciplinato dalla L.R. 5/3/1985, n. 24, dalla L.R. n.61/85 e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento alle modifiche introdotte dalle disposizioni contenute nell'art.1, c.8° della L.R.35/2002, nonché dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In queste zone si perseguono le finalità fissate dall'Art.1 della L.R. n.24/85 e valgono le definizioni dell'Art.2 della stessa legge.

Nel territorio comunale classificato come zone "E" sono individuate le seguenti sottozone:

- E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- E3 - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono utilizzabili sia per scopi agricolo-produttivi che per scopi residenziali.
- E4 - Aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

La normativa da applicare nelle diverse sottozone è la seguente:

1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E2

Entro tali zone sono ammessi gli interventi previsti dagli Artt. 3, 4, 6 – di cui il comma 7° con le modalità previste dall'art. 14 delle NTA - e 7 della L.R. n.24/85 con limitazioni di seguito indicate nel presente articolo; le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree immediatamente contigue ad eventuali edifici preesistenti e, in ogni caso, entro ambiti che garantiscano la massima tutela delle zone in questione.

Non sono ammessi gli interventi previsti all'Art.5 della citata L.R. n.24/85.

Ai fini della determinazione della superficie lorda di pavimento degli annessi rustici di cui al 1° comma dell'Art.6 L.R. n.24/85 vengono fissati i seguenti parametri:

- a) per aziende con ampiezza del fondo rustico fino a 5 Ha il limite massimo del rapporto di copertura è ridotto all'1%;
- b) per aziende con ampiezze del fondo rustico compreso tra 5,00 e 10,00 ha. il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore allo 0,8%; nel caso l'ampiezza del fondo non permetta la realizzazione della superficie coperta di cui al precedente punto a), la superficie minima coperta ammessa è pari a quella del citato punto a);
- c) per aziende con ampiezza del fondo rustico compresa tra 10,00 e 20,00 ha. il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore allo 0,6%; nel caso l'ampiezza del fondo non permetta la realizzazione della superficie coperta di cui al precedente punto b), la superficie minima coperta ammessa è pari a quella del citato punto b);
- d) per aziende con ampiezza del fondo rustico superiore a 20,00 ha., il limite massimo del rapporto di copertura non dovrà essere superiore a quello derivante dal precedente punto c) con un limite massimo di copertura non superiore a 1.500 mq.; per le classi intermedie tra i due valori si adotta un rapporto di copertura pari allo 0,5%.

Per quanto previsto nelle precedenti lettere a), b), c), e d), relativamente al rapporto di copertura totale lorda realizzabile è ammessa una superficie coperta lorda superiore a quella determinata dalla L.R. n.24/85 solo ed unicamente su apposita certificazione dell'IPA attestante che tali limiti debbono essere superati per inderogabili necessità produttive.

I progetti relativi agli annessi rustici dovranno essere corredati da apposita relazione che dimostri la convenienza economica e la connessione con le specifiche esigenze del fondo.

Ai fini dell'edificazione nelle zone E2 vengono fissati i seguenti parametri:

- a) densità edilizia fondiaria
dovrà essere conforme a quanto disposto dalla L.R. 24/85;
- b) superficie minima del fondo rustico
non dovrà essere inferiore a quanto disposto dagli Artt.3 e 7 ultimo comma della L.R. n.24/85;
- c) altezza massima fuori terra
non dovrà essere superiore a mt.7,00 con le modalità di misurazione previste dal R.E.; per gli annessi rustici è ammessa la medesima altezza; nel caso di interventi pertinenti attività agroindustriali, insediamenti produttivi agricoli, impianti e servizi tecnologici a servizio delle aziende agricole, sono ammesse altezze superiori solo per motivate esigenze produttive;
- d) distanze dai confini e dai fabbricati
 - per tutti gli interventi edilizi residenziali e per gli annessi rustici non destinati all'allevamento valgono le norme previste dall'Art.9 punto 1) lett. b) delle presenti N.T.A.;
 - per gli annessi rustici destinati all'allevamento aziendale di qualsiasi natura e specie e per gli allevamenti zootecnici intensivi valgono le norme previste dalla D.P.G.R. del 22/12/1989 n.7949, e dal Regolamento Edilizio per la parte relativa agli impianti a servizio dell'agricoltura.

e) distanze dalle strade

Al di fuori dei centri abitati valgono le norme del D.L. n.285 del 30/4/92, dal D.P.R. n.495 del 16/12/92 e successive modifiche e integrazioni secondo la classificazione del tipo di strada, sono comunque consentiti l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85 e gli interventi di cui all'Art.7 della L.R. n.24/85. All'interno dei centri abitati deve essere rispettata una distanza dalla strada di mt.10,00, l'ampliamento degli edifici esistenti ai sensi dell'Art.4 della LR. N.24/85, non deve comportare avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Beni in Mira (VE)
Via Ca Ballo, 11

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale e fabbricati rurali ad uso allevamento

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:



Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una zona periferica del territorio comunale di Mira in provincia di Venezia. La zona si trova a sud-est del centro urbano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

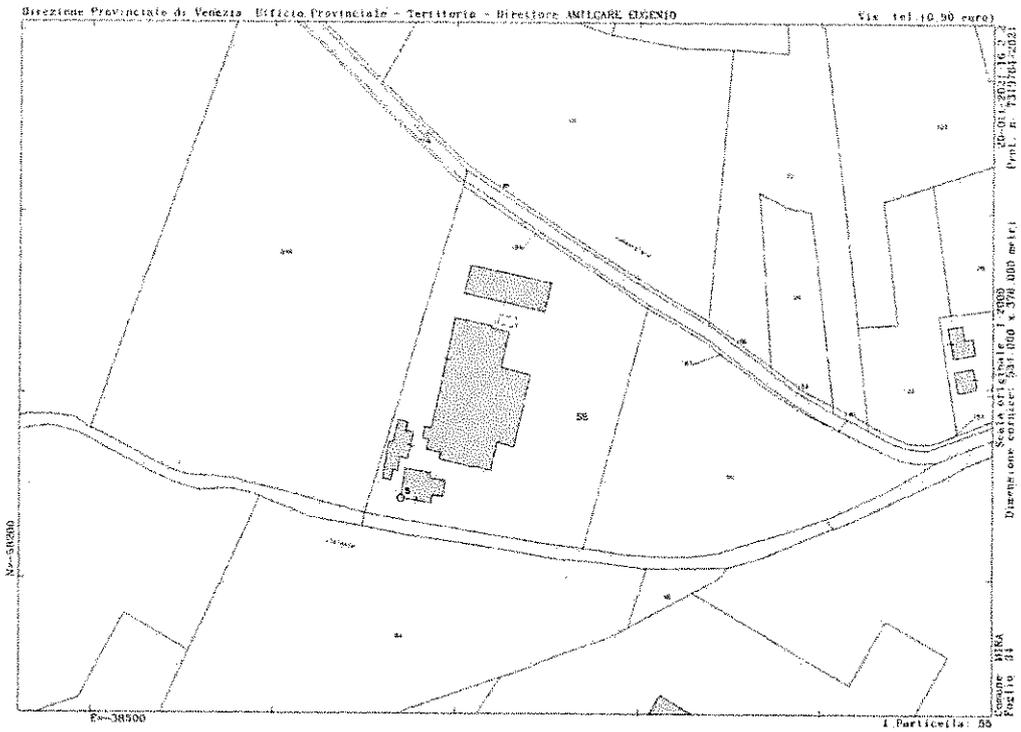
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta e Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia città d'Arte.

Principali collegamenti pubblici: Autobus



Estratto di mappa con individuazione del Foglio 34 Mappale 55

Data presentazione: 23/04/2001 - Data: 22/02/2021 - n. T444143 - Richiedente: TLIGLC72A07L736J

MODULARIO
F. Catasto 214



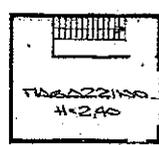
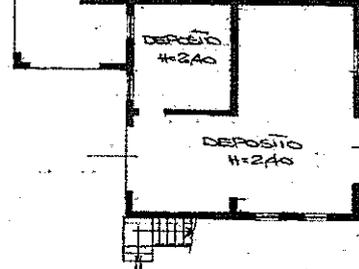
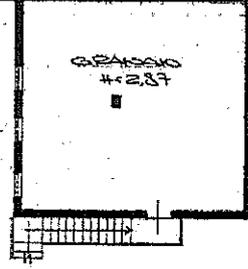
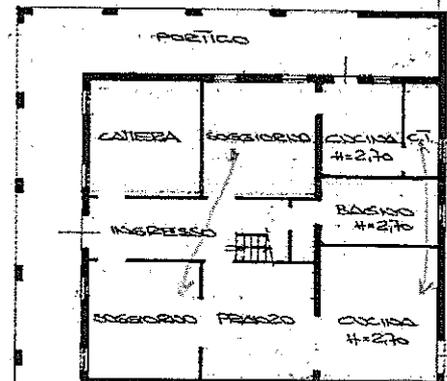
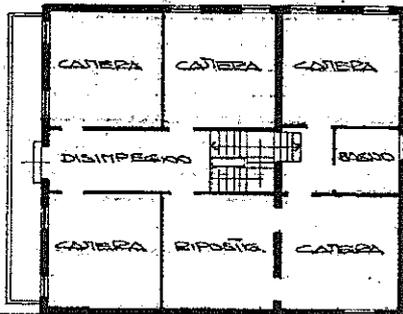
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

MOD. BN (GEU)

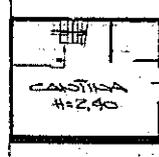
Planimetria di u.i.u. in Comune di MIRA (VE) via CA BALLO civ. 14

PIANO PRIMO # = 2,90

PIANO TERRA # = 2,90



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

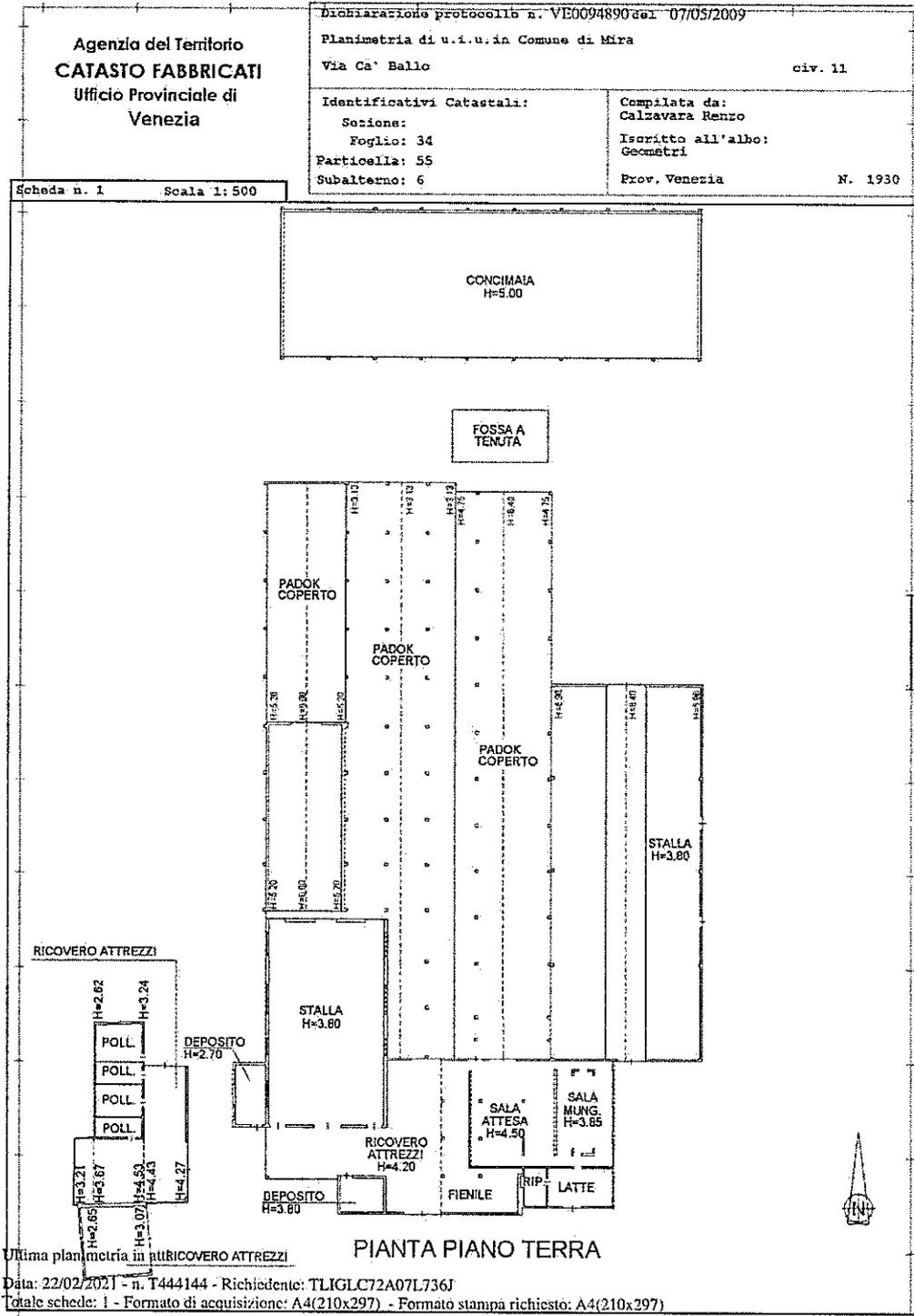
Uscita di
1 - Situazione al 22/02/2021 - Comune di MIRA (F229) - < Foglio 34 - Faticcittà: 55 - Subalterno: 2 >
Catasto del
VIA CA' BALLO n. 11 piano T-1

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C. Data presentazione: 23/04/2001 - Data: 22/02/2021 - Richiedente: TLIGLC72A07L736J
Dovenza di variazione
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: in standard (90x60) - Stampa richiesta: An (23/02/2021)
Identificativi catastali Iscritto all'albo dei: SEC. 1512
F. 14 dalla provincia di VE n. 1272

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale Foglio 34 Mappale 55 Sub 2

Data: 22/02/2021 - n. T444144 - Richiedente: TLIGLC72A07L736J

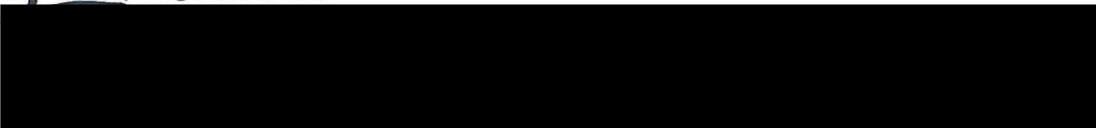


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2021 - Comune di MIRA (F229) - < Foglio: 34 - Particella: 55 - Subalterno: 6 >
 VIA CA' BALLO n. 11 piano: T;

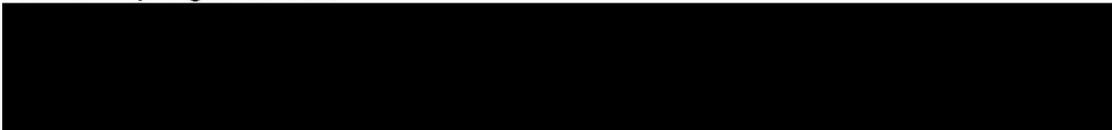
Planimetria catastale Foglio 34 Mappale 55 Sub 6

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ca Ballo, 11

Quota e tipologia del diritto



Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 34, particella 55, subalterno 2, indirizzo Via Ca Ballo, 11, piano T-1, comune Mira, categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita € 890,89

Derivante da: VARIAZIONE del 23/04/2001 protocollo n. 95262 in atti dal 23/04/2001 AMP., UIU AFFERENTE (n. 2735.1/2001)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano terra coerente con le planimetrie catastali. Piano primo non coerente con le planimetrie catastali: camera sud-est chiusura porta esistente e apertura nuova porta su parete nord; Ampliamento bagno esistente; modifica del ripostiglio con creazione nuovo setto murario; chiusura del collegamento originario tra disimpegno e bagno; apertura nuova finestra su fronte nord; creato un varco dal granaio all'abitazione.

Regularizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 800,00

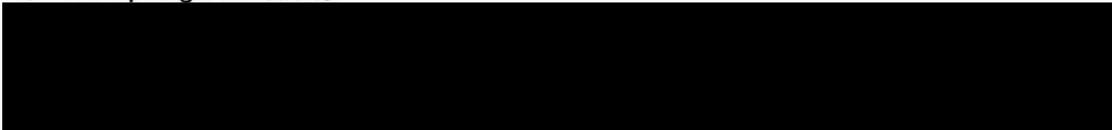
Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala ulteriore anomalia nell'elaborato planimetrico: il documento non riporta correttamente le consistenze immobiliari relative al piano primo.

Identificativo corpo: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Mira (VE), Via Ca Ballo, 11

Quota e tipologia del diritto



Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 34, particella 55, subalterno 6, indirizzo Via Ca Ballo, 11, piano T, comune Mira, categoria D/10, rendita € 7.700,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2009 protocollo n. VE0236468 in atti dal 28/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61707.1/2009)

↙ **Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura con muratura di porzione del fienile, tettoia abusiva su lato ovest della stalla, paddok coperto posizionato a nord ovest non riscontrato negli atti legitimanti, muratura verticale est del volume posto a nord della stalla non eseguito, differente partizione del pollaio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: La variazione catastale deve essere successiva alla sanatoria se ammessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: C.E. per ristrutturazione con ampliamento

Rilascio in data 26/01/1982 al n. di prot. 81332

NOTE: L'accesso atti non ha dato evidenza della presenza di certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato residenziale

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento stalla

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/09/1974 al n. di prot. 74135

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 21/06/1985 al n. di prot. 12766

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica diniegata

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento stalla

Presentazione in data al n. di prot. 85289

NOTE: la pratica necessitava di integrazioni

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento stalla

Presentazione in data al n. di prot. 86528

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 18/05/1989 al n. di prot. 89060

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento stalla

Rilascio in data 23/12/1999 al n. di prot. 98551

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Abitabilità/agibilità in data 07/05/2001

NOTE: agibilità per concimaia. Si segnala una errata indicazione dei mappali sulla documentazione amministrativa relativa

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento concimaia

Rilascio in data 15/06/2000 al n. di prot. 35326

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente distribuzione interna del piano primo:

ampliamento del bagno, chiusura porta stanza a sud-est, creazione disimpegno nel ripostiglio a est, chiusura passaggio a vano scale di fronte al bagno, creazione di un varco tra il granaio e l'abitazione, chiusura di terrazzino lato nord-est.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Note: L'accesso agli atti ha rilevato la presenza solo della Concessione Edilizia prot. 81332 del 26 gennaio 1982. Non è stato trovato alcun certificato di abitabilità/agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura con muratura di porzione del fienile, tettoia abusiva su lato ovest della stalla, paddok coperto posizionato a nord ovest non riscontrato negli atti legittimanti, muratura verticale est del volume posto a nord della stalla non eseguito, differente partizione del pollaio.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

SCIA in sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: la pratica amministrativa deve essere preventivamente discussa con la PA per appurare l'effettiva sanabilità degli abusi riscontrati

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] CASA

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:	Zona E2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atti di Obbligo nei confronti del Comune di Mira
Estremi delle convenzioni:	11561/7951. 14450/10164. 36811/22786
Obblighi derivanti:	Obblighi a non variare le destinazioni d'uso dei fabbricati (Vedasi Relazione Notarile)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da NTA allegate
Rapporto di copertura:	Come da NTA allegate
Altezza massima ammessa:	Come da NTA allegate
Volume massimo ammesso:	Come da NTA allegate
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Piano Casa Veneto 2050
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

Fabbricati per attività agricole [D10]

SIAW

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
Norme tecniche di attuazione:	Art 19 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Atti di Obbligo nei confronti del Comune di Mira
Estremi delle convenzioni:	11561/7951. 14450/10164. 36811/22786
Obblighi derivanti:	Obblighi a non variare le destinazioni d'uso dei

	fabbricati (Vedasi Relazione Notarile)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Come da NTA allegate
Rapporto di copertura:	Come da NTA allegate
Altezza massima ammessa:	Come da NTA allegate
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	funzionalmente all'attività di allevamento e da concordare con la PA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fabbricato residenziale

Trattasi di fabbricato residenziale di due piani fuori terra situato in zona agricola. La zona è caratterizzata da insediamenti sparsi e da posizione periferica. L'edificio attuale deriva dalla trasformazione di un edificio originario dei primi anni '60 (di cui l'accesso atti non ha svelato gli atti legittimanti originari né alcun certificato di agibilità), che ha subito una radicale trasformazione funzionale, volumetrica e distributiva con i lavori eseguiti in forza alla Concessione Edilizia Prot. 81332 del 26 gennaio 1982. L'intervento era volto alla creazione dell'attuale organismo edilizio distinto in abitazione e confinante magazzino/deposito. Il subalterno 2 comprende inoltre una porzione di ridotte dimensioni di magazzino adiacente ad altri corpi di fabbrica costituenti il Sub 6. Tale piccolo magazzino è situato nella zona sud/ovest del mappale 55. Esternamente l'edificio appare di impostazione compositiva gradevole perché dotato di ampio porticato che circonda il fabbricato su due lati. La finitura esterna appare trascurata: si rilevano facciate intonacate e parzialmente stuccate ma non dipinte. Gli infissi esterni appaiono di datazione e caratteristiche non

uniformi: sono presenti infissi in alluminio e vetro e infissi più recenti in legno e vetro camera con oscuri in legno verniciato. La copertura è in coppi tradizionali. La differente tipologia di infissi esterni rispecchia un differente e maggiore livello di manutenzione del primo piano rispetto al piano terra. Il deposito/magazzino adiacente l'abitazione presenta un livello di finitura interna mediocre oltre ad evidenti segni di cedimento del solaio inter-piano (vedasi foto interna). Il piano terra presenta finiture tipiche degli anni '80 e il livello di manutenzione generale è sufficiente. Si rilevano pavimenti in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, bagni con pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche, parziale rivestimento in perline lignee verniciate. La dotazione impiantistica è minima ma funzionale alle necessità dell'abitazione. Migliore livello di finitura e manutenzione in parte del primo piano e più precisamente nelle stanze disposte ad est e nord con modifiche (non autorizzate) di distributivo interno volte a creare un'unità residenziale distinta dal resto dei vani. Il livello di manutenzione, finiture e dotazione impiantistica appare medio. Il fabbricato residenziale e i fabbricati rurali ad uso allevamento di bestiame hanno scoperto comune di generose dimensioni (mq 19.130 comprensivi della superficie occupata dai fabbricati).

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **609,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle consistenze nel caso specifico viene eseguito considerando il 100% della superficie dei vani (compresi divisori interni e murature perimetrali e 50% delle murature perimetrali di confine con altre proprietà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione PT	sup lorda di pavimento	0	160,00	1,00	160,00	€ 800,00

Portico PT	sup lorda di pavimento	0	79,00	0,50	39,50	€ 800,00
Deposito PT	sup lorda di pavimento	0	71,00	0,25	17,75	€ 800,00
Magazzino e cantina	sup lorda di pavimento	0	56,00	0,25	14,00	€ 800,00
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	0	160,00	1,00	160,00	€ 800,00
Balcone P1	sup lorda di pavimento	0	12,00	0,30	3,60	€ 800,00
Granaio P1	sup lorda di pavimento	0	71,00	0,25	17,75	€ 800,00
			609,00		412,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Trattasi di stalle, tettoie e manufatti di un piano fuori terra funzionali all'allevamento di bestiame. Le strutture sono state costruite in varie fasi a seconda delle necessità degli allevatori e denotano un livello di manutenzione mediocre. I volumi edilizi sono suddivisi in volumi chiusi da murature perimetrali in elevazione e volumi edilizi dotati di sola copertura. E' presente una sala di mungitura non più utilizzata e di ormai datata concezione. All'interno dei volumi edilizi si svolgono ancora attività di allevamento di bestiame, ma a regimi sotto-dimensionati rispetto alla reale capacità delle strutture. Si segnala la presenza di asbesto in alcune delle coperture dei volumi edilizi. Sono presenti impianti e depositi per il trattamento dei prodotti residuali dell'attività di allevamento, rivolti alla concimazione dei fondi agricoli.

1. Quota e tipologia del diritto

2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq 4.182,00

E' posto al piano: terra

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile dai 3 metri ai 4,50 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali sono mediocri, si rileva la presenza di rifiuti di varia natura, non meglio definibili e abbandonati sullo scoperto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle consistenze nel caso specifico viene eseguito considerando il 100% della superficie dei vani (compresi divisori interni e murature perimetrali e 50% delle murature perimetrali di confine con altri volumi di caratteristiche diverse). Le superfici reali ed equivalenti riportano la dicitura dei vani catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Concimaia	sup lorda di pavimento	0	715,00	1,00	715,00	€ 120,00
Fossa a tenuta	sup lorda di pavimento	0	56,00	1,00	56,00	€ 250,00

Padok coperto	sup lorda di pavimento	0	1.515,00	1,00	1.515,00	€ 85,00
Stalla Est	sup lorda di pavimento	0	667,00	1,00	667,00	€ 180,00
Stalla Nord - Ovest	sup lorda di pavimento	0	178,00	1,00	178,00	€ 180,00
Stalla Sud - Ovest	sup lorda di pavimento	0	292,00	1,00	292,00	€ 180,00
Deposito Ovest	sup lorda di pavimento	0	25,00	1,00	25,00	€ 100,00
Deposito Sud	sup lorda di pavimento	0	20,00	1,00	20,00	€ 100,00
Ricovero attrezzi	sup lorda di pavimento	0	170,00	1,00	170,00	€ 100,00
Fienile	sup lorda di pavimento	0	75,00	1,00	75,00	€ 100,00
Sala Attesa	sup lorda di pavimento	0	106,00	1,00	106,00	€ 300,00
Sala Mungitura	sup lorda di pavimento	0	73,00	1,00	73,00	€ 500,00
Latte + Rip	sup lorda di pavimento	0	42,00	1,00	42,00	€ 300,00
Pollaio	sup lorda di pavimento	0	65,00	1,00	65,00	€ 70,00

Ricovero attrezzi nord	sup lorda di pavimento	0	125,00	1,00	125,00	€ 30,00
Ricovero attrezzi sud	sup lorda di pavimento	0	57,00	1,00	57,00	€ 150,00
Sub 7 BCNC valore a corpo	sup lorda di pavimento	0	1,00	1,00	1,00	€ 130.000,00
			4.182,00		4.182,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Via Ca Ballo Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Mira (VE), Via Ca Ballo 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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2020 ai nn. 26250/18172; Pignoramento di Mapp. 55 Sub. 2 e 6 Mapp. 132, 246, 64.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

- A favore della massa dei creditori Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED] a iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2010 ai nn. 29679/6650; Ipoteca relativa ai Mapp. 64, 132, 246.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 22/09/2020 ai nn. 26250/18172; Pignoramento di Mapp. 55 Sub. 2 e 6 Mapp. 132, 246, 64.

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

- A favore della massa dei creditori Veneto Banca S.p.a. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2010 ai nn. 29679/6650; Ipoteca relativa ai Mapp. 64, 132, 246.

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

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:*

- Descrizione onere: Ipoteca AdE (Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2018 ai nn. 18845/3231; L'ipoteca è nei confronti del Mapp. 55 Sub 6 L'Agente della riscossione può iscrivere un'ipoteca sulla casa solo per debiti superiori a 20mila euro per mancato versamento delle cartelle di pagamento. In questo caso, il solo modo per cancellarla è far scendere il debito nei confronti del Fisco al di sotto del tetto previsto..

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

- Descrizione onere: Ipoteca AdE (Agenzia delle Entrate; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/06/2018 ai nn. 18845/3231; L'ipoteca è nei confronti del Mapp. 55 Sub 6 L'Agente della riscossione può iscrivere un'ipoteca sulla casa solo per debiti superiori a 20mila euro per mancato versamento delle cartelle di pagamento. In questo caso, il solo modo per cancellarla è far scendere il debito nei confronti del Fisco al di sotto del tetto previsto..

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di sezione di credito agrario dell'istituto federale delle casse di risparmio delle venezie contro [REDACTED] importo ipoteca: L. 91500000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1984 ai nn. 23674/2429 ; Note: Ipoteca è nei confronti dei Mapp. 55 e 64 N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono da ritenersi indicativi e da ricalcolare nelle opportune sedi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Consorzio Agrario del Nord Est Soc. Coop contro [REDACTED] ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/10/2018 ai nn. 33532/6058 ;

Note: Ipoteca relativa a Mapp. 55 Sub. 2 e 6

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato residenziale

- Ipoteca volontaria attiva a favore di sezione di credito agrario dell'istituto federale delle casse di risparmio delle venezie contro [REDACTED] Importo ipoteca: L. 91500000 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1984 ai nn. 23674/2429 ; Note: Ipoteca è nei confronti dei Mapp. 55 e 64 N.B. Le ipoteche gravanti sulle proprietà degli esecutati colpiscono in misura differente i lotti che si propongono per la vendita. Pertanto le indicazioni sui costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono da ritenersi indicativi e da ricalcolare nelle opportune sedi.

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Consorzio Agrario del Nord Est Soc. Coop contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/10/2018 ai nn. 33532/6058 ;

Note: Ipoteca relativa a Mapp. 55 Sub. 2 e 6

Dati precedenti relativi ai corpi: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

6.2.2 Pignoramenti:

Citato precedentemente

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:

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Via Ca Ballo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si stima un importo medio annuo di 5.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Immobile residenziale non accessibile interamente ai diversamente abili, ma si ritiene che in base al principio dell'"adattabilità" sia possibile, attraverso opere di contenuta entità, rendere interamente accessibile l'immobile a soggetti con ridotte

capacità motorie e/o sensoriali

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Mira (VE), Via Ca Ballo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si stimano circa 35.000,00 annui, da verificare con il reale volume delle attività svolte

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

I criteri di stima utilizzati, basati sul metodo sintetico-comparativo, sono volti a considerare le caratteristiche precipue degli immobili che si vanno a valutare nonché il loro stato di conservazione, la superficie, l'assetto distributivo interno e il grado di luminosità e di affaccio dei vani. Sarà inoltre presa in considerazione l'ubicazione dell'immobile in oggetto e le caratteristiche della zona circostante come ad esempio le infrastrutture e i servizi a livello urbano. Si analizzerà, inoltre, con attenzione il valore dei fabbricati e degli immobili con caratteristiche tipologiche di ampiezza e ubicazione simili a quelli che si stimano. Nella valutazione viene tenuto conto delle caratteristiche del bene che si stima, del suo stato di manutenzione e delle spese necessarie per il suo normale utilizzo. Saranno altresì considerate le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile è situato e dei vincoli a cui la stessa sarà eventualmente soggetta. Si indicheranno di seguito differenti valori economici relativi alla valutazione dei mq commerciali delle unità immobiliari di cui si tratta. Tali dati rappresentano il valore medio applicabile a immobili di metratura e caratteristiche simili. La valutazione dei beni in oggetto viene formulata analizzando sia i beni stessi, sia le pertinenze dirette e indirette; in questo caso la valutazione complessiva dell'importo espresso per singolo metro quadrato terrà implicitamente conto del valore derivante dalla specifica posizione dell'immobile che risulta essere in zona agricola e ben collegata alle principali arterie viarie della zona come la SS 309 Romea a 500 metri circa e la A 57 Tangenziale di Mestre a pochi chilometri. Ai valori che si dedurranno, saranno poi applicate le decurtazioni che si riterranno congrue al fine di fornire l'esatta valutazione dei beni oggetto di stima.

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: Agenzie immobiliari locali e valori OMI.

8.3. Valutazione corpi:

Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 330.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT	160,00	€ 800,00	€ 128.000,00
Portico PT	39,50	€ 800,00	€ 31.600,00
Deposito PT	17,75	€ 800,00	€ 14.200,00
Magazzino e cantina	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00
Abitazione P1	160,00	€ 800,00	€ 128.000,00
Balcone P1	3,60	€ 800,00	€ 2.880,00
Granaio P1	17,75	€ 800,00	€ 14.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 330.080,00
Valore corpo			€ 330.080,00
Valore complessivo intero			€ 330.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 330.080,00
Valore di stima			<u>€ 330.080,00</u>

Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame. Fabbricati per attivita' agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 589.937,18.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Concimaia	715,00	€ 120,00	€ 85.800,00
Fossa a tenuta	56,00	€ 250,00	€ 14.000,00
Padok coperto	1.515,00	€ 85,00	€ 128.775,00
Stalla Est	667,00	€ 180,00	€ 120.060,00
Stalla Nord - Ovest	178,00	€ 180,00	€ 32.040,00
Stalla Sud - Ovest	292,00	€ 180,00	€ 52.560,00
Deposito Ovest	25,00	€ 100,00	€ 2.500,00
Deposito Sud	20,00	€ 100,00	€ 2.000,00
Ricovero attrezzi	170,00	€ 100,00	€ 17.000,00
Fienile	75,00	€ 100,00	€ 7.500,00
Sala Attesa	106,00	€ 300,00	€ 31.800,00
Sala Mungitura	73,00	€ 500,00	€ 36.500,00
Latte + Rip	42,00	€ 300,00	€ 12.600,00
Pollaio	65,00	€ 70,00	€ 4.550,00
Ricovero attrezzi nord	125,00	€ 30,00	€ 3.750,00
Ricovero attrezzi sud	57,00	€ 150,00	€ 8.550,00
Sub 7 BCNC valore a corpo	1,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 689.985,00

Presenza di rifiuti, necessaria indagine detrazione del 5.00%	€ -34.499,25
Manutenzioni necessarie detrazione del 10.00%	€ -65.548,58
Valore corpo	€ 589.937,18
Valore complessivo intero	€ 589.937,18
Valore complessivo diritto e quota	€ 589.937,18
Valore di stima	€ 589.937,18

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	412,60	€ 330.080,00	€ 330.080,00
Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame	Fabbricati per attività agricole [D10]	4.182,00	€ 589.937,18	€ 589.937,18

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 46.000,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è costituito da un fabbricato residenziale e da un insieme di volumi edilizi funzionali all'allevamento di bestiame. Il tutto è ricompreso all'interno di un unico mappale che risulta essere un BCNC comune alle due tipologie di fabbricati. Si ritiene che possa essere valutata la possibilità di suddividere il lotto in due per agevolare la vendita, ma questo presuppone il frazionamento del Mappale 55 e la verifica che tale frazionamento possa essere attuato. In questa fase si propone il lotto unico.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Fabbricato residenziale

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 271,00
Altra limitazione	€ 0,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 244,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Ipoteca volontaria	€ 271,00

Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 271,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 244,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Ipoteca volontaria	€ 271,00

Totale costi di cancellazione: € 2.160,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 865.556,32

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto è costituito da un fabbricato residenziale e da un insieme di volumi edilizi funzionali all'allevamento di bestiame. Il tutto è ricompreso all'interno di un unico mappale che risulta essere un BCNC comune alle due tipologie di fabbricati. Si ritiene che possa essere valutata la possibilità di suddividere il lotto in due per agevolare la vendita, ma questo presuppone il frazionamento del Mappale 55 e la verifica che tale frazionamento possa essere attuato. In questa fase si propone il lotto unico.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione catastale
 Documentazione amministrativa
 Documentazione anagrafica
 Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Fabbricato residenziale e fabbricati rurali ad uso allevamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Fabbricato residenziale: [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>[REDACTED] Piena proprietà</p> <p>Corpo Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame: 1/2 di [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Fabbricato residenziale:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 34, particella 55, subalterno 2, indirizzo Via Ca Ballo, 11, piano T-1, comune Mira, categoria A/3, classe 2, consistenza 15 vani, rendita € 890,89</p> <p>Corpo Stalle e manufatti per l'allevamento di bestiame:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 34, particella 55, subalterno 6, indirizzo Via Ca Ballo, 11, piano T, comune Mira, categoria D/10, rendita € 7.700,00</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 865.556,32€