
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPLS 2021 srl LUZZATTI**

contro:

N° Gen. Rep. **276/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: ARCH. Aldo Capodaglio
Codice fiscale: CPDLDA60A16L736T
Studio in: via Tiziano 14/B - 30172 MESTRE
Telefono: 3939277004
Fax: -
Email: aldocapodaglio@gmail.com
Pec: aldo.capodaglio@archiworldpec.it



Sommarario

Risposte ai quesiti	n° pagina
Quesito 1	8
Quesito 2	8
Quesito 3	8
Quesito 4	11
Quesito 5	18
Quesito 6	19
Quesito 7	21
Quesito 8	22
Quesito 9	25
Quesito 10	25
Quesito 11	26
Quesito 12	26



Riassunto Perizia

Bene: via Olmo-Spinea 5/A - Oriago di Mira - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Fabbricato isolato unifamiliare in Oriago di Mira

Identificativo Lotto: 001

Corpo A - Appartamento e scoperto esclusivo: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Oriago di Mira, via Olmo-Spinea, 5A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 5984 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/12/2023 ai nn. 42467/31689;

- Descrizione onere: Atto tra vivi- Donazione accettata; A rogito di Tessiore Alberto in data ai

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Tessiore Alberto in data 06/07/2009 ai nn. 84955/43539; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2009 ai nn. 25055/15274;

- Descrizione onere: Atto tra vivi- Donazione accettata; A rogito di Tessiore Alberto in data ai

- Ipoteca volontaria annotata contro .
,); Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; A rogito di DUSSIN ANTONIO in data 02/10/2006 ai nn. 11731/7796; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/10/2006 ai nn. 43106/10573

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .
, Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 12/07/2016 ai nn. 2811/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2016 ai nn. 22678/4031;
Note: Il calcolo del costo della cancellazione($X \cdot 0.5\%$) è espresso dalla formula: $RD \text{ totale} / RD \text{ particolare} = \text{Importo Totale ipoteca} / X$ QUNDI $X = IT \cdot RDP / RDT$ poi si moltiplica il valore trovato x per lo 0,5% infine si aggiunge 94 euro (35 taxa + 59 bollo) Dove RD T = somma rendite catastali/domenicani; RD part. = rendita catastale del/i singolo/i immobile/i oggetto dell'esecuzione; Importo tot = valore totale

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro Derivante da: DECRETO INGIUN-



TIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/07/2016 ai nn. 2102/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2016 ai nn. 24991/4454;
 Note: Il calcolo del costo della cancellazione($X*0.5\%$) è espresso dalla formula: $RD\ totale/RD\ particolare=Importo\ Totale\ ipoteca/X$ QUNDI $X= IT*RDP/RDT$ poi si moltiplica il valore trovato x per lo 0,5% infine si aggiunge 94 euro (35 taxa + 59 bollo) Dove RD T = somma rendite catastali/domenicani; RD part. = rendita catastale del/i singolo/i immobile/i oggetto dell'esecuzione; Importo tot = valore totale

Corpo B - Garage: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Oriago di Mira, via Olmo-Spinea, 5A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] : Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 5984 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/12/2023 ai nn. 42467/31689;

Note: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A.

- Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED]

Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000; A rogito di DUSSIN ANTONIO in data 02/10/2006 ai nn. 11731/7796; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/10/2006 ai nn. 43106/10573;

Note: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUN-

TIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 12/07/2016 ai nn. 2811/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2016 ai nn. 22678/4031;

Note: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUN-

TIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/07/2016 ai nn. 2102/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2016 ai nn. 24991/4454;

Note: il costo per la cancellazione è stato attribuito al corpo A

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €165.098,67

cui si trova:



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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

Il sottoscritto arch. Aldo Capodaglio con studio in via Tiziano n. 14/B, 30172 Mestre – Venezia, cell. 393.9277004, mail: aldocapodaglio@gmail.com pec: aldo.capodaglio@archiworldpec.it , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 2238 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 720, è stato incaricato dall' ill.mo Giudice Dott.ssa Ivana Morandin, in qualità di C.T.U., di redigere la presente perizia riguardante le unità immobiliari siti in:

- a. Mira (VE), via Olmo Spinea, 5/A, identificata al Catasto Edilizio Urbano – fabbricati al Comune di Mira, foglio n. 3 part. 759 sub. 3
- b. Mira (VE), via Olmo Spinea, 5/A, identificata al Catasto Edilizio Urbano – fabbricati al Comune di Mira, foglio n. 3 part. 759 sub. 4

ai fini di rispondere ai seguenti quesiti.



Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Oriago di Mira
via Olmo-Spinea 5/A

Lotto: 001

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente Perizia di stima, è ubicato in zona periferica della frazione di Oriago di Mira (VE). Il fabbricato del tipo *villino isolato* è dotato di giardino esclusivo delimitato da recinzione continua su strada con servitù di passaggio ed utilizzata esclusivamente dai residenti dei lotti limitrofi e confinanti.

L'accesso al lotto avviene dalla via Olmo Spinea.

La zona è tranquilla e per lo più inserita in un paesaggio semi rurale. La frazione di Oriago di Mira è geograficamente situata tra La Tangenziale di Mestre e la Ferrovia

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: B2-52 Zona residenziale di completamento a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Oriago, Mira, Mestre, Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville della Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: /



Identificativo corpo: A - Appartamento e scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Oriago di Mira, via Olmo-Spinea, 5A

Trattasi della porzione del fabbricato destinato ad uso residenziale e del terreno ad uso esclusivo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato a

██████████ Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale, foglio 3, particella 759, subalterno 3, indirizzo via Olmo Spinea 5/A, comune Mira, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 121-106, rendita € 482,89

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/10/2017 Pratica n. VE0097489 in atti dal 06/10/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30941.1/2017)

Confini: Su tutti e 4 i lati con terreno di pertinenza e nell'angolo a Nord-Est con il sub 4 (garage) della medesima proprietà (corpo B)

Irregolarità e Spese:

Si segnala che la recinzione esistente comprende anche le particelle 762 (SEMIN ARBOR di classe 2 Sup di 30 mq di Proprietà ██████████ per 1/3 Nuda Proprietà e 2/3 piena proprietà bene personale, e altro soggetto estraneo alla procedura per diritto di Usufrutto pari ad 1/3) e 758 (Ente Urbano di mq 20).

Su queste particelle è presente il diritto di Passaggio Pedonale, Carraio e Sottoservizi come da Atto Notarile Tessitore Alberto Trascritto a Venezia ai nn. Reg Gen/Part 25055/15274 del 15/07/2009

Non sono previste spese per la regolarizzazione.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Oriago di Mira, via Olmo-Spinea, 5A

Trattasi della porzione del fabbricato destinato a garage

Quota e tipologia del diritto



1/1 di : Piena proprietà
Cod. Fiscale: - Residenza: via OLMO SPINEA 5/A - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: nato a
..... Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale, foglio 3, particella 759, subalterno 4, indirizzo via Olmo Spinea 5/A, comune Mira, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 57.84

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/10/2017 Pratica n. VE0097489 in atti dal 06/10/2017 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30941.1/2017)

Confini: A Nord ed Est con terreno di pertinenza, a Sud ed Ovest Est con il sub 3 (residenza) della medesima proprietà (corpo A)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3631

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Ampliamento dell'edificio per ricavare una porzione del locale pranzo e Modifiche prospettiche

Oggetto: difformità rispetto a quanto autorizzato

Presentazione in data al n. di prot. 11763/86

Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot. 1282

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2004 al n. di prot. 11763/86

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

Numero pratica: 3631

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Ampliamento dell'edificio per ricavare una porzione del locale pranzo e Modifiche prospettiche

Oggetto: difformità rispetto a quanto autorizzato

Presentazione in data al n. di prot. 11763/86

Rilascio in data 18/05/2004 al n. di prot. 1282

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2004 al n. di prot. 11763/86

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage



4.1.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il lotto rappresentato nella planimetria dell'elaborato grafico è difforme da quello attuale, presso l'archivio non è stata rinvenuta la copia della domanda per la realizzazione della recinzione, e pertanto deve ritenersi abusiva con la conseguente necessità di presentazione di una CILA ai sensi art. 6-bis c.5 DPR 380/01 e pagamento della relativa sanzione.

Regularizzabili mediante: presentazione CILA art. 6-bis c.5 DPR 380/01

spese tecniche presentazione CILA: € 1.500,00

Sanzione prevista ai sensi art 6-bis DPR 380/01: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 150,00

Oneri Totali: € 2.650,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda a quanto descritto per il Corpo A

Regularizzabili mediante: presentazione CILA art. 6-bis c.5 DPR 380/01

Note: l'importo per la regolarizzazione è stato attribuito al il corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.GRV n.55 del 17.01.2006
Zona omogenea:	B2-52 Zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 par. 2 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.GRV n.55 del 17.01.2006
Zona omogenea:	B2-52 Zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 par. 2 N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento e scoperto esclusivo

L'accesso al fabbricato avviene da Nord utilizzando il cancello pedonale/carrabile che immette allo Scoperto Esclusivo.

L'immobile, attualmente non utilizzato, è composto da un unico livello fuori terra ed è composto da n. 2 camere, un ingresso, una stanza di grandi dimensioni adibita a soggiorno/pranzo ed un bagno. La parte residenziale ha accesso diretto dalla cucina al garage (sub 4 Corpo B della presente relazione). Ed allo Scoperto Esclusivo.

Lo scoperto ha prevalentemente una finitura in ghiaia e un marciapiede perimetrale al fabbricato costituito da quadrotti di cls e ghiaino

Sul lato sud sono presenti alcuni arbusti ed ad Ovest un camino a legno esterno in muratura.

La recinzione è costituita da cancello pedonale e carraio in metallo, il resto da muretto in cls e sovrastante rete in metallo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **502,98**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.03

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile a causa del suo inutilizzo, presenta macchie di umidità principalmente sulle pareti a Nord ed in prossimità del pavimento, gli impianti devono essere verificati e ammodernati, i serramenti esterni sono di buona qualità (rovere con doppio vetro). È presente il vespaio sotto il pavimento ed un sottotetto attualmente non collegato da scala fissa/mobile. La muratura perimetrale è in mattoni pieni, la copertura a falda unica opposta sulle le due metà dell'immobile, una ad Est l'altra ad Ovest. la pavimentazione interna è tipo piastrelle alla palladiana ad eccezione del soggiorno che è in parquet di legno. L'impianto di riscaldamento ed ACS è composto da caldaia autonoma e radiatori in alluminio sulle pareti interne perimetrali.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scoperto
Infissi esterni	tipologia: a battente singole e doppie materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone ma con alcune



concentrazioni di umidità

Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: scoperto
Pavim. Esterna	materiale: quadrotti cls e ghiaia condizioni: buone Riferito limitatamente a: esterno perimetrale al fabbricato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle tipo palladiana condizioni: buone Riferito limitatamente a: tutte le stanze ad eccezione del soggiorno/pranzo
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno pranzo
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: da verificare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: orizzontale diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali. Si determina infine la SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella qui riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ingresso/disimpegno	sup lorda di pavimento	0	16,10	1,00	16,10	€ 1.350,00
camera	sup lorda di pavimento	0	20,28	1,00	20,28	€ 1.350,00
camera	sup lorda di pavimento	0	14,00	1,00	14,00	€ 1.350,00
cucina	sup lorda di pavimento	0	14,45	1,00	14,45	€ 1.350,00
soggiorno/pranzo	sup lorda di pavimento	0	31,30	1,00	31,30	€ 1.350,00
bagno	sup lorda di pavimento	0	8,30	1,00	8,30	€ 1.350,00
Scoperto esclusivo pari alla Sup. coperta	sup lorda di pavimento	0	122,75	0,10	12,28	€ 1.350,00
Scoperto esclusivo esclusa sup coperta (398.55-122.75)	sup lorda di pavimento	0	275,80	0,02	5,52	€ 1.350,00
			502,98		122,22	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Mira

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villa-villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1400

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Garage

L'accesso al garage avviene da Nord passando per lo Scoperto Esclusivo oppure internamente dalla cucina di cui al sub 3 (appartamento)

Attualmente non utilizzato, è composto da un unico livello fuori terra, un unico ambiente arredato con cucina a vista, tavolo e divano.

Si rileva la presenza di un foro a soffitto di forma circolare per il posizionamento della scala di collegamento con il sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di I

Plena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,80**

È posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.35

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni anche se gli impianti presenti devono essere ammodernati, i serramenti esterni sono in alluminio e vetro. La muratura perimetrale è in mattoni pieni, la pavimentazione interna è in piastrelle.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente singole e doppie materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: finestra e porta di accesso dall'esterno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta di collegamento interno con l'abitazione non REI.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone ma con alcune concentrazioni di umidità
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali. Si determina infine la SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA, intesa quale superficie vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà (con un massimo di 25 cm), comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, come dalla tabella qui riportata, in base a specifici coefficienti di confronto, (sono escluse eventuali porzioni dei locali ove l'altezza risultasse inferiore a m 1,50)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0	17,80	0,60	10,68	€ 1.350,00
			17,80		10,68	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di accettazione tacita di eredità; trascritto a [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

Identificativo corpo: A - Appartamento e scoperto esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Olmo-Spinea, 5A **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente l'immobile non è utilizzato, si rileva la presenza di qualche arredo

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE), via Olmo-Spinea, 5A **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Attualmente l'immobile non è utilizzato quale garage.



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 () ; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 5984 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/12/2023 ai nn. 42467/31689;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

- A favore della massa dei creditori contro () ; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 5984 iscritto/trascritto a Venezia in data 13/12/2023 ai nn. 42467/31689;

Note: il costo per la cancellazione è già stato attribuito al corpo A.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

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: Atto tra vivi- Donazione accettata; A rogito di Tessiore Alberto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO; A rogito di Tessiore Alberto in data 06/07/2009 ai nn. 84955/43539; Iscritto/trascritto a Venezia in data 15/07/2009 ai nn. 25055/15274;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

- Descrizione onere: Atto tra vivi- Donazione accettata; A rogito di Tessiore Alberto in data [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata contro () ; Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000 ; A rogito di DUSSIN



ANTONIO in data 02/10/2006 ai nn. 11731/7796; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/10/2006 ai nn. 43106/10573

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .

); Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 12/07/2016 ai nn. 2811/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2016 ai nn. 22678/4031 ; Note: Il calcolo del costo della cancellazione($X*0.5\%$) è espresso dalla formula: $RD \text{ totale}/RD \text{ particolare}=\text{Importo Totale ipoteca}/X$ QUNDI $X= IT*RDP/RDT$ poi si moltiplica il valore trovato x per lo 0,5% infine si aggiunge 94 euro (35 taxa + 59 bollo) Dove RD T = somma rendite catastali/domenicani; RD part. = rendita catastale del/i singolo/i immobile/i oggetto dell'esecuzione; Importo tot = valore totale

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro .

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/07/2016 ai nn. 2102/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2016 ai nn. 24991/4454 ; Note: Il calcolo del costo della cancellazione($X*0.5\%$) è espresso dalla formula: $RD \text{ totale}/RD \text{ particolare}=\text{Importo Totale ipoteca}/X$ QUNDI $X= IT*RDP/RDT$ poi si moltiplica il valore trovato x per lo 0,5% infine si aggiunge 94 euro (35 taxa + 59 bollo) Dove RD T = somma rendite catastali/domenicani; RD part. = rendita catastale del/i singolo/i immobile/i oggetto dell'esecuzione; Importo tot = valore totale

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e scoperto esclusivo

- Ipoteca volontaria annotata contro S

); Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000 ; A rogito di DUSSIN ANTONIO in data 02/10/2006 ai nn. 11731/7796; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/10/2006 ai nn. 43106/10573 ;

Note: il costo per la cancellazione è già stato attribuito al corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000 ; A rogito di TRIBUNALE DI TREVISO in data 12/07/2016 ai nn. 2811/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/07/2016 ai nn. 22678/4031 ; Note: il costo per la cancellazione è già stato attribuito al corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 srlper BANCA DI MONASTIER E DEL SILE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro !

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 1000; Importo capitale: € 75000 ; A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/07/2016 ai nn. 2102/2016; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/08/2016 ai nn. 24991/4454 ; Note: il costo per la cancellazione è già stato attribuito al corpo A

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Garage



6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: A - Appartamento e scoperto esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Olmo-Spinea, 5A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non previste

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: /

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B - Garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE), via Olmo-Spinea, 5A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non previste

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: /

Avvertenze ulteriori: / .



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso, impiegando, cioè il metodo estimativo così detto sintetico comparativo. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state interpellate sia alcune agenzie immobiliari, sia alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale, infine tali dati sono stati anche comparati con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, il tutto per verificarne l'effettivo accostamento o meno.

8.2.2 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: Le fonti di informazione utilizzate sono: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, OMI, Idealista, le principali agenzie immobiliari, alcuni professionisti del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il prezzo medio per fabbricati simili nella zona è di 1.350,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Ricerca presso i portali delle principali agenzie immobiliari.

8.3.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento e scoperto esclusivo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.759,98.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Scoperto esclusivo pari alla Sup. coperta	12,28	€ 1.350,00	€ 16.578,00
Scoperto esclusivo esclusa sup coperta (398.55-122.75)	5,52	€ 1.350,00	€ 7.452,00
ingresso/disimpegno	16,10	€ 1.350,00	€ 21.735,00
camera	20,28	€ 1.350,00	€ 27.378,00
camera	14,00	€ 1.350,00	€ 18.900,00
cucina	14,45	€ 1.350,00	€ 19.507,50
soggiorno/pranzo	31,30	€ 1.350,00	€ 42.255,00
bagno	8,30	€ 1.350,00	€ 11.205,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.010,50
manutenzione ordinaria detrazione del 5.00%	€ -8.250,53
Valore corpo	€ 156.759,98
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 156.759,98
Valore complessivo diritto e quota	€ 156.759,98
Valore di stima	€ 0,00

B - Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.697,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	10,68	€ 1.350,00	€ 14.418,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 14.418,00
manutenzione ordinaria detrazione del 5.00%	€ -720,90
sostituzione porta REI detrazione di € 1000.00	€ -1.000,00
Valore corpo	€ 12.697,10
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.697,10
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.697,10
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento e scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3]	122,22	€ 156.759,98	€ 156.759,98
B - Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,68	€ 12.697,10	€ 12.697,10

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.650,00
redazione APE	€ -200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Pur essendo comodamente divisibile, considerata la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, con riferimento al valore del bene, si giudica negativamente la divisione.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Appartamento e scoperto esclusivo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 593,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 586,41
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

B - Garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.508,41**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 165.098,67**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A - Appartamento e scoperto esclusivo****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si prevede un costo di euro 200 per redazione dell'APE da parte di un tecnico

Identificativo corpo: B - Garage

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non previsto dalla norma

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Pur essendo comodamente divisibile, considerata la necessità di affrontare spese eccessivamente gravose per rendere autonome le porzioni, con riferimento al valore del bene si giudica negativamente la divisione.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1- cert res-stato famiglia.pdf
- 2-Conc sanatoria-E_CNDS5_3&3I planimetrie-piante- sezioni-prospetti.pdf
- I- Conc Sanatorra-E_CNDB5J631.pdf
- 4-CDU.pdf
- 5-em 3-759.pdf
- 6-visura terreni 3~759.pdf
- 7-visura terreni 3-762.pdf
- 8-visura terreni 3-753.pdf
- 9-visurs 3-759-3.pdf
- 10-COMUNE MIRA FGL 3 PARI 759 SUB 3.pdf
- II-visura 3-759-4.pdf
- 12-COMUNE MIRA FGL 3 PAKT 759 SUB 4.pdf
- 13- elenco per soggetto.pdf
- 14 TR-19571.pdf
- 15-ISCR-43106.pdf
- 16 TR- 25G53.pdf
- 17-TR- TERRENI 762-758-25054.pdf
- 18- TR-25055.pdf



19- TR- 22678.pdf

20-ISCR- 24991.pdf

21-TR-42467.pdf

22-EL- GR -CTU EI 276-23.pdf

23-doc fotografica- CTU.pdf

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
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A - Appartamento e scoperto esclusivo: 1/1 di - Piena proprietà</p> <p>Corpo B - Garage: 1/1 di - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A - Appartamento e scoperto esclusivo: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale, foglio 3, particella 759, subalterno 3, indirizzo via Olmo Spinea 5/A, comune Mira, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 121-106, rendita € 482,89</p> <p>Corpo B - Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale, foglio 3, particella 759, subalterno 4, indirizzo via Olmo Spinea 5/A, comune Mira, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 57.84</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 165.098,67€

Data generazione:
14-03-2024 17:03

L'Esperto alla stima
ARCH. Aldo Capodaglio

Pag. 26
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl

