

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Istituto Nazionale della Previdenza Sociale I.N.P.S.**

contro: [REDACTED]
N° Gen. Rep. **260/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2024 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001: Appartamento P.T. – 1 con ingresso
indipendente, garage P.T. e scoperto esclusivo**

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



Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Sara Pitinari nell'udienza del 10.01.2024 ha nominato perito stimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare n. 260/2023 il sottoscritto arch. Sonia Artusi. L'incarico è stato accettato dal sottoscritto CTU con giuramento di rito in data 15.01.2024.

In ottemperanza all'incarico ricevuto composto di dodici quesiti il sottoscritto CTU ha effettuato tutte le ricerche necessarie presso le PP.AA. preposte e ha effettuato le ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni oggetto di stima. Il sopralluogo sui beni oggetto di stima è avvenuto in data 05.02.2024 con rilievo.

Sono invece escluse dal presente incarico verifiche inerenti il raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui il bene immobile in esame insiste, rispetto ai sedimi catastali pertinenziali; analisi dei sottosuoli su cui il bene insiste, misurazioni e verifiche sulle parti comuni; nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto nel quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA.

Si precisa inoltre, preliminarmente, che i beni appresi alla procedura sono stati pignorati, per la quota complessiva di 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETA'

Infine il sottoscritto ha provveduto a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem, creando un unico lotto di vendita. La perizia di stima è composta da n. 11 allegati.

L'udienza fissata per il 21-05-2024 ore 10:10.

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

LOTTO 1: Catasto Fabbricati – COMUNE DI MIRA località Borbiago (VE), via Umbria, 14:

FG. 10, particella 1381, sub. 2, categoria A/3 (APPARTAMENTO), classe 4, consistenza 7, superficie Totale: 158 m2, rendita € Euro 723,04. Piano terra e primo.

FG. 10, particella 1381, sub. 3, categoria C/6 (GARAGE), classe 5, consistenza 27 mq, superficie Totale: 32 m2, rendita € Euro 71,12. Piano terra.

FG. 10, particella 1381, subalterno 6, indirizzo via Umbria 16, piano T., comune F229, categoria F/1 (AREA URBANA/scoperto esclusivo) consistenza 135 mq



Riassunto Perizia

Bene: via Umbria 14 - Borbiago - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Appartamento al piano primo e garage al piano terra

Identificativo Lotto: lotto unico

Corpo Appartamento: frazione: Borbiago, via Umbria 14

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale I.N.P.S. contro [REDACTED]
[REDACTED] A rogito dell'Uff. Giudiziario Tribunale di Venezia in data 11/10/2023 ai nn. 5557/2023 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 09/11/2023 ai nn. 28306/37976;

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale contro [REDACTED] A rogito del notaio Alessandra Luciana Catapano di Mira (VE) in data 29/11/2016 ai nn. 9057/7758; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 6962/38421

Valore lotto:

Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 157.000,00**

Sommario

1. Anteprema	Pag.1
2. Premessa – Riassunto Perizia	Pag.2
3. Sommario, elenco quesiti	Pag.3
4. Quesito 1: Rispondenza dei documenti ai sensi dell'art. 567-II comma CPC	Pag.7
5. Quesito 2: Generalità dell'esecutato	Pag.7
6. Quesito 3: Individuazione dei beni immobili appresi alla procedura	Pag.7
7. Quesito 4: Verifica della regolarità urbanistico edilizia dei beni	Pag.11
8. Quesito 5: Stato di possesso degli immobili	Pag.16
9. Quesito 6: Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	Pag.16



10. Quesito 7: Spese fisse di gestione e/o straordinarie condominiali	Pag.17
11. Quesito 8: Valutazione complessiva dei beni	Pag.17
12. Quesito 8bis: classamento energetico dell'immobile	Pag.19
13. Quesito 9: Valutazione della quota indivisa	Pag.19
14. Quesito 10: Elenco allegati	Pag.19
15. Quesito 11: Imposta riguardante il trasferimento dei beni	Pag.20
16. Quesito 12: Prospetto riassuntivo dei beni posti all'asta	Pag.20

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 posti al CTU

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - arti-



stico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Borbiago
via Umbria 14

**Lotto: Appartamento P.T.-1 con ingresso indipendente,
garage P.T. e area urbana di 135 mq**

Risposta al primo punto del quesito

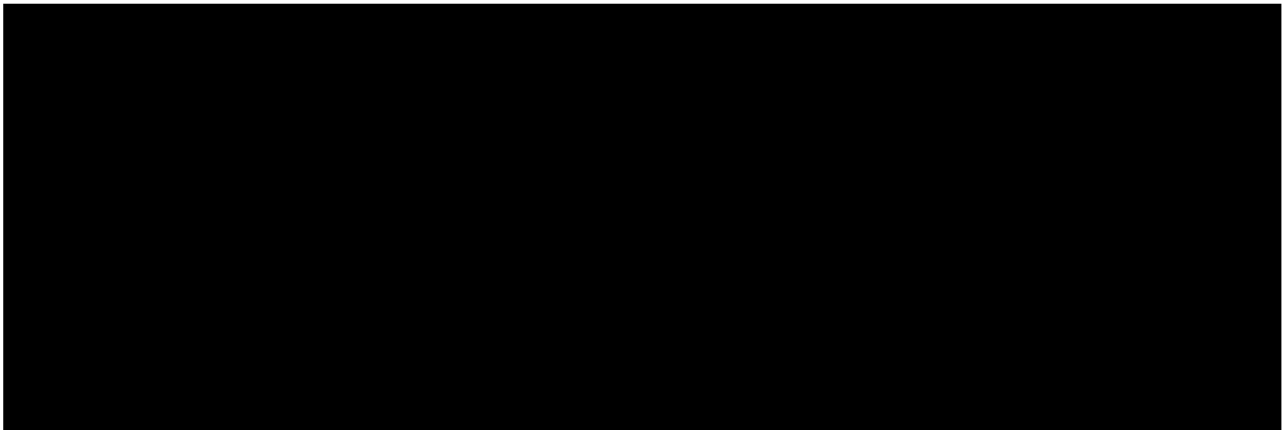
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il CTU ha preso visione della relazione ventennale sostitutiva delle certificazioni ipocatastali ai sensi dell'ex art.567 c.p.c. redatta dal Notaio dott.ssa Chiara Briguglio di Noale (VE) datata 24.11.2023. Il sottoscritto CTU in data 17.01.24 ha preso visione presso la Conservatoria di Venezia dell'elenco delle formalità che corrispondono a quanto indicato nella certificazione ipocatastale. Si allega all'elaborato peritale la visura effettuata presso la Conservatoria di Venezia. (v. all. n. 9)

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



Vedi allegati n. 3

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Mira località Borbiago provincia di Venezia, via Umbria. Il Comune di Mira con una superficie di 98,91 kmq è uno dei più estesi e popolati della Provincia di Venezia. E' situato al centro della grande area metropolitana che unisce Venezia e Padova. La SR 11 (ex Statale 11), l'autostrada Serenissima, la ferrovia Venezia/Padova, la Statale Romea ed il Naviglio Brenta ne attraversano il territorio per tutta la lunghezza. La superficie



municipale è suddivisa in sette Frazioni, corrispondenti alla tradizionale divisione dei borghi miresi: Mira Taglio, Mira Porte, Marano, Borbiago, Oriago, Gambarare e Malcontenta.

I beni oggetto di stima si trovano nella località di Borbiago in via Umbria 14. Trattasi di un appartamento posto al piano primo con ingresso autonomo dal piano terra, di un garage posto al piano terra e di un'area urbana che costituisce lo scoperto esclusivo di 135 mq. che si sviluppa ad est-nord e ovest del fabbricato.

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato condominiale edificato all'inizio degli anni 70' che si sviluppa su due piani fuori terra. Il fabbricato è composto da due unità abitative distribuite ciascuna per piano, da tre garage e due aree urbane. Complessivamente il fabbricato è in discreto stato di conservazione.

La zona è semicentrale a carattere prevalentemente residenziale. In prossimità risultano presenti attività commerciali, industriali; sono presenti inoltre mezzi di trasporto pubblico (Bus-ACTV).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia, Naviglio Brenta

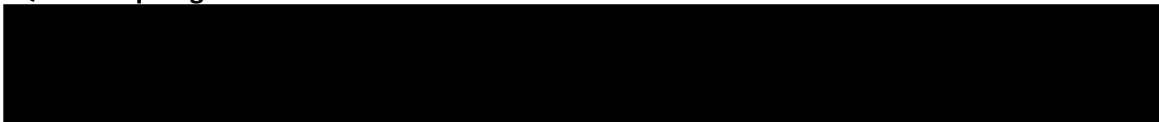
Attrazioni storiche: Ville Venete della Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: autobus

Identificativo corpo: Appartamento, garage e area urbana.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Borbiago, via Umbria 14

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE – DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA ENTRATE TERRITORIO



individuazione su mappa



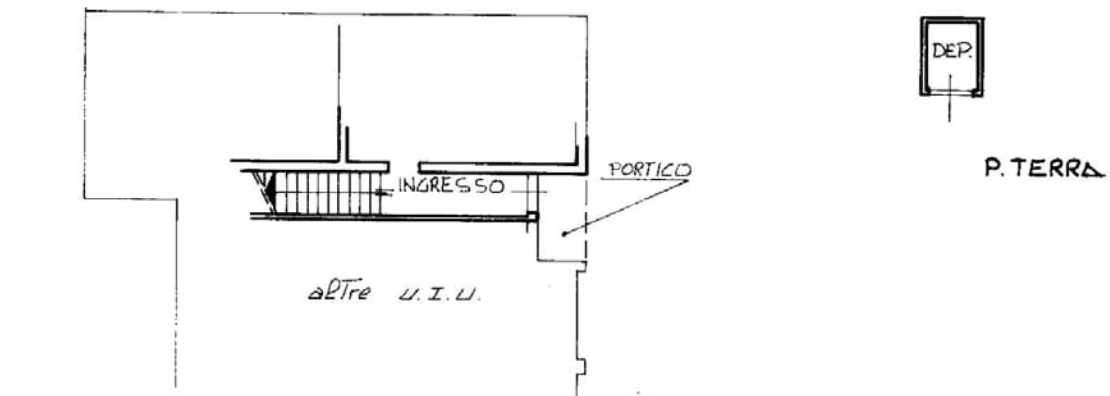
catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

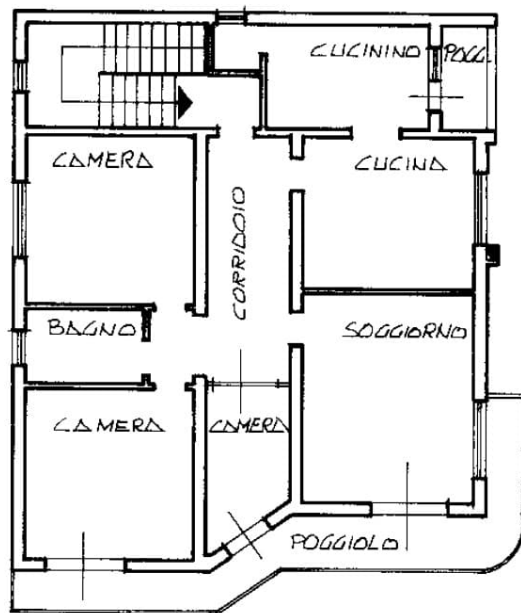
APPARTAMENTO: foglio 10, particella 1381, subalterno 2, indirizzo via Umbria, piano PT-1, comune F229, categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie Totale: 158 m2, rendita € Euro 723,04

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. VE0111321 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19007.2/2006)

Confini: a sud e ad ovest, con proiezione area urbana sub. 7 di altra proprietà, a nord con proiezione area urbana sub.6 di proprietà, ad est con proiezione area urbana al sub 7 e su area urbana sub 6.



P. TERRA
H. 3.30



P. PRIMO
H. 2.80

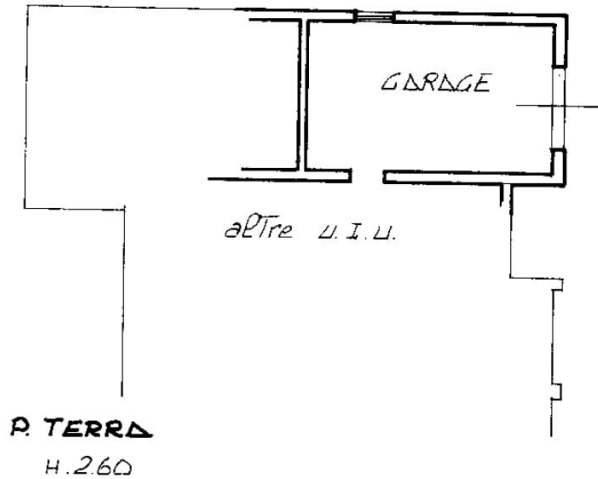
Identificato al catasto Fabbricati:

GARAGE: foglio 10, particella 1381, subalterno 3, indirizzo via Umbria 14, comune F229,



categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie Totale: 32 m2, rendita € Euro 71,12
Ulteriori informazioni: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. VE0111321 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19008.3/2006)

Confini: a nord e ad est, con area urbana al sub. 6 di proprietà, ad ovest con altra unità di altra proprietà al map 1381 sub. 4, a sud con map 1381 sub 2 corrispondente al piano terra con il vano scala dell'unità abitativa.

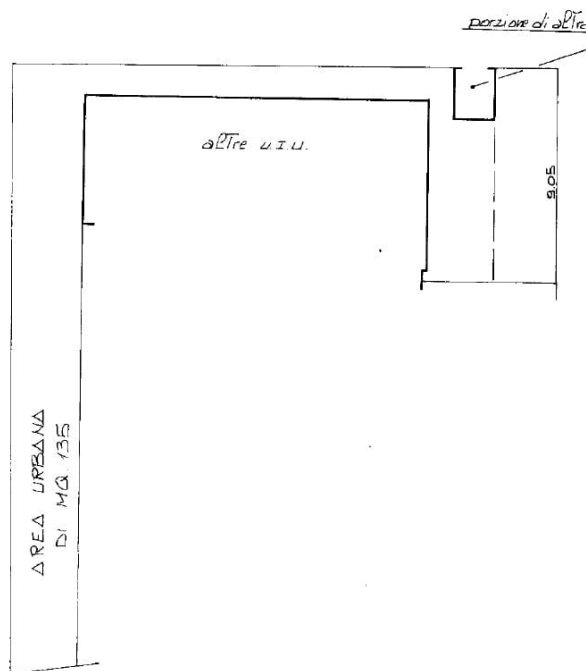


Identificato al catasto Fabbricati:

AREA URBANA: foglio 10, particella 1381, subalterno 6, indirizzo via Umbria 16, piano T., comune F229, categoria F/1, consistenza 135 mq

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/06/2006 Pratica n. VE0111321 in atti dal 22/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19011.6/2006)

Confini: a nord con map. 1382, ad est con via Umbria e map. 501, a sud con area urbana al sub 7, con sub 3 e con via pubblica.



SCHEMA RIASSUNTIVO:

Dati identificativi				Ubicazione	Consistenza			Rendit a
Sez	Fg.	Mapp.	Sub	Via n.	Cat.	Clas.	Vani	Euro
U	10	1381	2	Via Umbria	A/3	4	7 vani	723,04
	10	1381	3	Via Umbria	C/6	5	32 mq	71,12
	10	1381	6		F/1		135 mq	
	10	1381		Ente urbano			547 mq	

Irregolarità e Spese: Ai sensi del DL n. 78/2010 lo stato di fatto dei luoghi NON corrisponde allo stato rappresentato nella scheda catastale. In particolare il garage presenta una botola con cantina interrata non presente nella scheda catastale. Si ritiene che la scheda catastale relativa al sub 3 debba essere corretta.

Si segnala che l'elaborato planimetrico non è corretto, probabilmente non è stato aggiornato. L'area urbana al sub 6, infatti, viene indicata nell'elaborato planimetrico in comproprietà mentre nell'atto notarile e nella visura catastale la proprietà è indicata correttamente come di esclusiva proprietà dell'esecutata.

La regolarizzazione necessita della redazione di una nuova pratica DOCFA da inoltrare all'Agenzia delle Entrate per il corretto censimento del garage pignorato. Si ritiene che anche l'elaborato planimetrico debba essere aggiornato.

Il costo da sostenere comprensivo di spese ed oneri potrebbe essere di 800,00 euro.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta presentata il 17-01-2024 al Comune di Mira (VE) per effettuare l'accesso atti e successiva presa visione della documentazione fornita in data 01-02-24, la sottoscritta riporta la documentazione riguardante i titoli edilizi legittimanti i beni oggetto di stima.

Numero pratica: 26/65

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Rilasciata in data 27-03-1971

Abitabilità: n. 26/65 rilasciata il 31-03-1971

Numero pratica: 3245

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria L. 47/85

Presentata dal [REDACTED] il 21-04-1986 al prot. n. 10367

Oggetto: ampliamento garage e magazzino eseguite in abuso e modifiche prospettiche, recinzione e sistemazione esterna. Chiusura a veranda del poggolo posto ad est.

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 06-09-2001 al [REDACTED]

Abitabilità del 06-09-2001 rilasciata a [REDACTED] per la pratica n. 3245 prot. 10367

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito del sopralluogo con rilievo effettuato in data 05.02.2024, confrontato lo stato attuale con



gli atti edilizi legittimati, si segnala che le unità oggetto di stima risultano riportare le seguenti difformità: L'altezza interna del piano primo rilevata è di 2,80 mentre l'altezza legittimata è di 3,00 m. Le dimensioni rilevate di due stanze sono maggiori di quelle legittimate superando di poco il 2% di tolleranza. L'ingresso nel titolo edilizio occupa tutta la lunghezza dell'unità abitativa mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è composto da ingresso e da camera divise da una parete con struttura in legno e vetro.

Trattasi di difformità sanabili con pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Mira.

Sarà soggetta a sanzione il cui importo verrà definito dal Tecnico del Comune di Mira ma si preventiva una possibile sanzione di 1500,00 euro alla quale si aggiungeranno i diritti di segreteria e il compenso del tecnico abilitato che presenterà la pratica.

La spesa da sostenere per la regolarizzazione potrebbe essere di 3.500,00 euro esclusi oneri accessori di legge.

Il CTU avvisa che In base agli art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e all'art. 40 comma 6 della L. n. 47/85 nel caso di sanabilità degli abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria. Tali termini sono di 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento (DL 23.04.85 n. 146). Salvo diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

La spesa complessiva per regolarizzare quanto sopra indicato comporta una spesa indicativa di 2.500,00 euro. Oneri Totali: **€ 3.500,00**

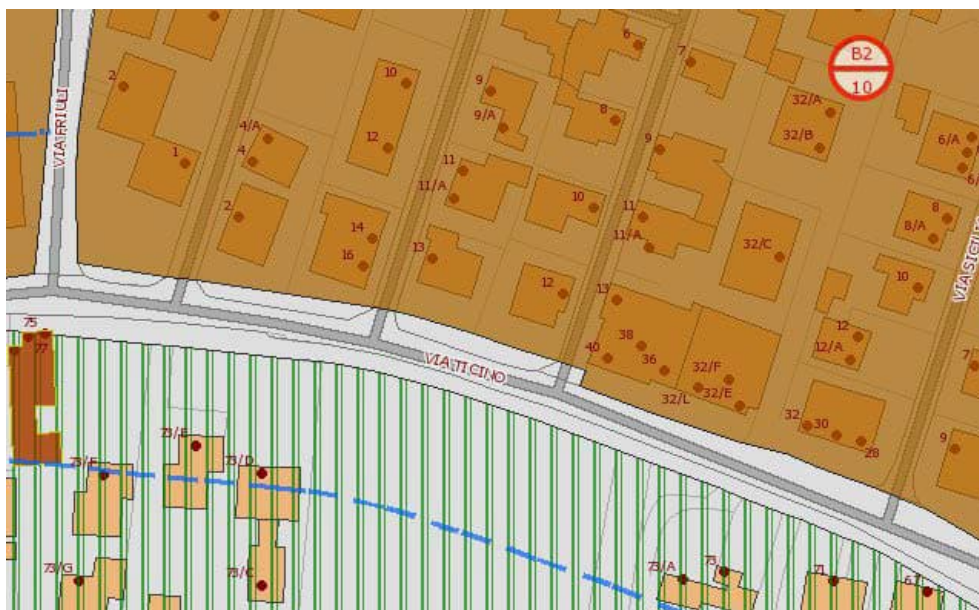
4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico:	PRG - PAT
In forza della delibera:	<p>Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 Trasposizione cartografica, informatica e riconferma dei vincoli D.C.C. n° 48 del 10.04.2002; Esecutiva dal 09.06.2002 Il Piano Regolatore Generale Vigente, valido a tutti gli effetti di legge, è quello depositato presso il Settore 3 Governo del Territorio. PAT: Delibera Di Giunta n. 94 Del 21/04/2023 REDAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI MIRA. PRESA ATTO E CONDIVISIONE DEI NUOVI ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DI PROGETTO AI SENSI DELLA D.G.C. 252 DEL 22/12/2017 E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE</p>
Zona omogenea:	<p>zona omogenea "B10" all'interno della delimitazione centri abitati <u>Deliberazione di Giunta Comunale n° 134 del 25 Agosto 2017</u> (INDIVIDUAZIONE PREVENTIVA 'AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA DI CUI ALL'ART. 2 COMMA 1 LETTERA E) PREVISTI DALL'ART. 13 COMMA 9 DELLA L.R. 6 GIUGNO 2017 N. 14 - 'DISPOSIZIONI PER IL</p>



	<p>CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO'</p> <p>Fascia di rispetto stradale: Nelle zone A,B,C,D,F e nelle zone E4, comprese all'interno dei centri abitati, qualora non siano indicate nelle presenti N.T.A. e Tavole di Progetto, particolari limitazioni (limite non aedificandi) o deroghe, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'articolo 9 del D.M. n.1444 del 2/4/68, che corrispondono a:-mt.5,00 per lato per le strade di larghezza inferiore a mt.7,00-mt.7,50 per le strade di larghezza compresa tra mt.7,00 e mt.15,00-mt.10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a mt.15,00</p>
Norme tecniche di attuazione:	NTO art 9 – art. 20 bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Densità fondiaria massima:	non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla Tav. 14 - "VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO"; è obbligatorio un utilizzo minimo non inferiore al 75% dell'indice di densità fondiaria
Altezza massima ammessa:	E' ammessa un'altezza massima fuori terra pari a due piani. E' altresì ammessa un'altezza massima non superiore alla media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori



estratto PRG



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

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento ad uso abitazione costituente l'intero piano primo del fabbricato di cui fa parte con ingresso (vano scala) e portico esclusivi, un locale deposito al piano terra, un garage posto al piano terra avente accesso da est e un'area urbana di circa 135 mq che circonda in parte il fabbricato e costituisce lo scoperto esclusivo.

Il fabbricato è stato edificato nel 1971 e si sviluppa su due piani fuori terra, la copertura è a due falde rivestite da tegole. Il fabbricato è composto da due unità abitative disposte ciascuna per piano con relativi garage e aree urbane indipendenti, complessivamente costituiscono un piccolo condominio e i beni sono soggetti all'art. 1117 del C.C.

Il fabbricato è sito nel Comune di Mira località Borbiago, via Umbria 14. Via Umbria è una laterale della principale via Ticino che collega Borbiago ad Oriago.

L'unità abitativa oggetto di stima posta al piano primo è composta da: portico, vano scala, ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, cucinotto, veranda, soggiorno, tre camere, terrazza. La distribuzione interna è tipica degli anni 70', le stanze sono ampie ed è presente un solo bagno.

Al piano terra il garage presenta ingresso carraio ad est dalla via Umbria e dallo scoperto esclusivo. E' composto da un unico vano rettangolare e da una cantina raggiungibile da una grande botolo di legno. Presenta una porta che lo mette in comunicazione con il vano scala dell'unità abitativa. E' dotato di illuminazione ed i un angolo lavanderia.

L'altezza interna è di 2,80 al piano primo e 2,60 al piano terra.

L'area urbana che costituisce lo scoperto esclusivo si sviluppa ad est a nord e per una fascia lunga e stretta ad ovest. Ad ovest l'area si estende fino a via Ticino, l'area è incolta ed è recintata con muretta e rete metallica, verso via Ticino è chiusa con un telo in pvc.

I pavimenti sono in marmo nelle varie stanze si differenziano per le forme ed i colori. Anche le scale di accesso sono in marmo.

Il bagno è rivestito con ceramica fino a circa 2,20 m. ed è dotato di tutti i sanitari (vasca).

Gli infissi sono in legno a vetro singolo, gli oscuri sono tapparelle in pvc e sono presenti le controfinestre in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno impiallacciate. La caldaia a gas metano della Ferroli è posta nella veranda. Nell'APE redatta dall'ing. Carraro Marco di Vigonovo (VE) viene indicato che la caldaia è stata installata nel 2010 di 23 Kw. Si precisa che l'esecutata non ha fornito il libretto caldaia pertanto non si è in grado di stabilire se si tratta della stessa caldaia. I termosifoni sono in ghisa.

Nella stanza adibita a cucinotto si segnala che sono presenti notevoli annerimenti delle pareti e del soffitto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

<u>Vano</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. utili vani</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani principali</u>	<u>Sup. convenzionale netta vani accessori</u>
Piano Primo					
Ingresso	h. 2,80	11,80	1	11,80	
Cucina	h. 2,80	15,00	1	15,00	



cucinino	h. 2,80	11,24	1	11,24	
Poggiolo/veranda		3,15	0,3		0,94
Soggiorno	h. 2,80	20,71	1	20,71	
Camera	h. 2,80	16,40	1	16,40	
Disimpegno	h. 2,80	2,00	1	2,00	
Bagno	h. 2,80	5,20	1	5,20	
Camera	h. 2,80	17,00	1	17,00	
Camera	h. 2,80	6,87	1	6,87	
Terrazza		15,88	0,3		4,76
Portico		3,50			1,05
Vano scala		14,00	1	14,00	
magazzino	h. m. 1,22	2,80	0,10		0,28
Scoperto esclusivo		135	0,10		0,13
Totale circa 127,38 mq netti					
Garage al sub 3	h. 2,59	26,65	0,5		13,32
Cantina interna al garage (non rilevata) misure da titolo edilizio	h. 1,60	7,00	0,5		3,50



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: MIRA

Fascia/zona: Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: B1

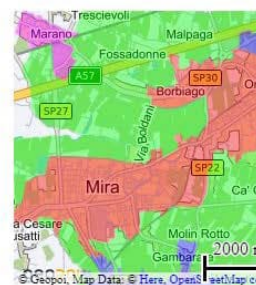
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Spazio disponibile per annotazioni







HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > VENETO > VENEZIA (VE) > MIRA

Mira (VE)

Via Umbria, 14, 30034 Mira Ve, Italia



 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.438	Valore medio Euro 1.552	Valore massimo Euro 1.666
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 1.191	Valore medio Euro 1.307	Valore massimo Euro 1.423
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 1.016	Valore medio Euro 1.115	Valore massimo Euro 1.214
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo Euro 1.274	Valore medio Euro 1.427	Valore massimo Euro 1.580

APPARTAMENTO P, T. -1 Totale mq lordi 158,00 mq catastali con scoperto esclusivo costituito dall' area urbana di mq 135,00.

Totale garage 32,00 mq catastali

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

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

K1 taglio superficie immobile= oltre 150 mq = 0

K2(livello di piano)= P. 1 = 0,4

Valore unitario= $950 + (1200,00 - 950,00) \times 0,3 = 1.025,00$

Valore OMI arrotondato = 1.000,00 euro

Consultati i Valori del Borsino Immobiliare e valutato lo stato di conservazione interno dell'unità abitativa, il CTU ritiene che il valore al mq più congruo possa essere di 1.000,00 euro/mq.

Valore abitazione SUB 2 - 1.000,00 euro/mq x 158,00 mq= 158.000,00 euro

Valore garage SUB 3 - 750,00 euro/mq x 16,00 = 12.000,00 euro

TOTALE = 158.000,00 + 12.000,00 = 170.400,00 euro

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento		158,00	1,00	158,00	€ 1.000,00



garage	sup lorda di pavimento	0	32,00	0,50	16,00	€ 750,00
			190,00		174,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari: proprietari dal 11/02/1993 al 01/11/2011 per la quota del [REDACTED]

[REDACTED] Erano divenuti proprietari grazie all'atto di divisione del notaio Tessiore A. di Mira (VE) del 11/02/1993 atto n. 53889. Trascritto il 2/03/1993 ai nn. 4092/2936.

Proprietarie: proprietarie dal 1/12/2016 al 29/11/2016 per successione e accettazione tacita di eredità [REDACTED]

Proprietaria: l'esecutata dal 29/11/2016 è proprietaria con atto di compravendita del 29-11-2016 rep. 9056 del notaio Alessandra Luciana Catapano di Mira e trascritto alla Conservatoria di Venezia il 1-12-2016 ai n. 38418/25622. All'art. 8 dell'atto notarile dichiara di acquistare gli immobili in separazione dei beni.

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Umbria 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale I.N.P.S. contro [REDACTED] A rogito dell'Uff. Giudiziario Tribunale di Venezia in data 11/10/2023 ai nn. 5557/2023 trascritto alla Conservatoria di Venezia in data 09/11/2023 ai nn. 28306/37976;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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



6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale contro [REDACTED] A rogito del notaio Alessandra Luciana Catapano di Mira (VE) in data 29/11/2016 ai nn. 9057/7758; Iscritta alla Conservatoria di Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 6962/38421

6.2.2 Pignoramenti: Vedi al punto 6.1.1

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: non vi sono spese condominiali in quanto le unità oggetto di stima non hanno parti condominiali per spese ordinarie mentre per eventuali spese straordinarie l'esecutata non ha riferito lavori da eseguire.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO perché è privo di ascensore e di servoscala

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: si può provvedere ad attrezzare la scala con salita assistita per persone disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si è adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi di mercato di unità immobiliari simili a quelli oggetto di analisi per caratteristiche, tipologie, ecc. Si sono considerate, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione dello stabile in cui sono inseriti e dei successivi interventi edilizi occorsi e della qualità delle strutture/finiture presenti, nonché del loro stato di conservazione attuale.

Per i beni immobili in esame e di cui all'oggetto, si è stabilito il più probabile valore unitario-venale commerciale attuale utilizzando i valori medi risultati dalla consultazione dei valori forniti dall'OMI, dal Borsino Immobiliare, dalle agenzie immobiliari, dai siti internet. Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda del complesso immobiliare e tenuto conto delle aggiunte e/o detrazioni del caso, ha portato alla valutazione del più probabile valore venale commerciale attuale, congruo, di detti beni componenti il lotto. Tenuto conto delle condizioni di mercato di questo periodo storico.

La superficie commerciale lorda è calcolata secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, cioè calcolata



al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con le eventuali altre proprietà, comprendente la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte, in base a specifici coefficienti. La superficie commerciale quindi è data dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie omogeneizzate grazie a dei coefficienti. Quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani si assume il metro quadrato di superficie catastale. Il Borsino Immobiliare per il 2023 per la zona di Mira-Borbiago oggetto di interesse fornisce i seguenti valori: 1.016,00 – 1115,00 – e 1214,00 euro/mq.

L'OMI per l'anno 2023 primo semestre relativamente alla zona oggetto di stima fornisce la seguente fascia di valori da minimo di 950,00 ad un massimo di 1.200,00 euro/mq per l'abitazione e per il garage i valori di riferimento sono da un minimo di euro 750,00 euro/mq ad un massimo di 900,00 euro/mq.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira.

Agenzie Immobiliari del mercato locale, quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio (OMI) (Agenzia delle Entrate/Territorio), portali delle vendite su internet (immobiliare.it, subito.it, idealista.it.).

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento + area urbana	158,00	€ 1.000,00	€ 158.000,00
garage	16,00	€ 750,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.000,00
Valore corpo			€ 170.000,00
Valore complessivo intero			€ 170.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	174,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi – stato di conservazione	€ 8.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
arrotondamento	€ -200,00



Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile

**Costi di cancellazione oneri e formalità:
Appartamento+garage e scoperto esclusivo**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

I costi di cancellazione calcolati seguendo le indicazioni fornite con la Circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate ammontano a 329,00 euro.

L'Agenzia delle Entrate -Pubblicità Immobiliare e affari legali- con la Circolare N. 8/E del 4 marzo del 2015, relativamente alle annotazioni ex art. 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

In conclusione i costi di cancellazione se sono a carico della procedura non vanno detratti ma se sono a carico dell'aggiudicatario vanno invece detratti. Il CTU nella presente perizia di stima provvede ad indicare i costi di cancellazione senza detrarli dal valore finale.

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 157.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento + garage + area urbana

Attestazione Prestazione Energetica: è presente ed allegata all'atto di compravendita con il codice 175154/2014. E' stata redatta dall'ing. Marco Carraro nel 2014 (allora con studio in Vigonovo

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G"

Note Indice di prestazione energetica: avendo validità di 10 anni si avvisa che decade il 5-12-2024. Vedi allegato 5

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

i beni essendo funzionali l'uno all'altro non sono comodamente divisibili.

Il CTU ha ritenuto più conveniente la vendita costituita in un unico lotto.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. n. 1 - Verbale di Giuramento EI 260-2023 del C.T.U.
 All. n. 2 - Localizzazione dei beni EI 260-2023
 All. n. 3 - Documentazione anagrafica, Ufficio anagrafe Comune di Mira (VE) e Palermo.
 All. n. 4 - Agenzia del Territorio-Ufficio Catasto: estratto mappa, visura, planimetrie, ente urbano.
 All. n. 5 - Titolo di provenienza EI 260/2023
 All. n. 6 - Comune di Mira - Ufficio Edilizia Titoli edilizi EI 260-2023
 All. n. 7 - Comune di Mira - settore Urbanistica: NTA estratto PRG
 All. n. 8 - Agenzia Entrate verifica locazioni
 All. n. 9 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare: ispezione ipotecaria
 All. n. 10 – Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita.
 All. n. 11 - Documentazione fotografica EI 260-2023

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

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

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Appartamento-garage e area urbana: 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 10, particella 1381, subalterno 2, indirizzo via Umbria, piano PT-1, comune F229, categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie Totale: 158 m2, rendita € Euro 723,04</p> <p>Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 10, particella 1381, subalterno 3, indirizzo via Umbria 14, comune F229, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie Totale: 32 m2, rendita € Euro 71,12</p> <p>Area urbana: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 10, particella 1381, subalterno 6, indirizzo via Umbria 16, piano T., comune F229, categoria F/1, consistenza 135 mq</p>
Valore	Il più probabile valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: 157.000,00€



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

Data generazione:
07-03-2024 10:00

L'Esperto alla stima
arch. Sonia Artusi

