
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: / I.

contro:

N° Gen. Rep. **162/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E
SCOPERTI ESCLUSIVI

Esperto alla stima: Geom. Adolfo Crepaldi
Codice fiscale: CRPDLF64S15C383C
Partita IVA: 02603406276
Studio in: Via Pescheria 36/A - 30014 Cavarzere
Telefono: 0426310838
Fax: 0426310838
Email: crepaldiadolfo@libero.it
Pec:

Riassunto Perizia

Bene: VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121 - Mira (VE) - 30034

Identificativo Lotto: 001 - EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI

Corpo EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI: VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Mira (Ve) via Argine Destro canale Taglio n. 121 - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: NON CONOSCIUTO - Data Matrimonio: 23-05-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Mira risulta sposato con [redacted] per matrimonio a [redacted] in data 23/05/1997. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi, nemmeno nel Rogito di acquisto tale informazione risulta evidenziata, pertanto il sottoscritto non conoscendo la legislazione del paese di origine riporterà nel proseguo la dicitura NON CONOSCIUTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

[redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Mira (Ve) via Argine Destro canale Taglio n. 121 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: NON CONOSCIUTO - Data Matrimonio: 23-05-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Mira risulta sposata con [redacted] per matrimonio a [redacted] in data 23/05/1997. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi, nemmeno nel Rogito di acquisto tale informazione risulta evidenziata, pertanto il sottoscritto non conoscendo la legislazione del paese di origine riporterà nel proseguo la dicitura NON CONOSCIUTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SCARL contro [redacted]; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000; A rogito di Notaio Roberto Doria in data 01/07/2004 ai nn. 369701/23656; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/07/2004 ai nn. 26871/5981; Note: Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [redacted] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 79224,18; Importo capitale: € 39612,09; A rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 23/06/2015 ai nn. 564/11915; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 25/06/2015 ai nn. 17707/2878; Note: Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV s.r.l. contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 25/05/2023 ai nn. 2742 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/07/2023 ai nn. 23677/17791; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€76.000,00**

SOMMARIO DELLA RELAZIONE

➤ Scheda Riassuntiva	Pag.	2
➤ Riferimento risposta quesito n° 1	Pag.	9
➤ Riferimento risposta quesito n° 2	Pag.	9
➤ Riferimento risposta quesito n° 3	Pag.	9
➤ Riferimento risposta quesito n° 4	Pag.	11
➤ Riferimento risposta quesito n° 5	Pag.	16
➤ Riferimento risposta quesito n° 6	Pag.	17
➤ Riferimento risposta quesito n° 7	Pag.	18
➤ Riferimento risposta quesito n° 8	Pag.	19
➤ Riferimento risposta quesito n° 8/Bis	Pag.	20
➤ Riferimento risposta quesito n° 9	Pag.	20
➤ Riferimento risposta quesito n° 10	Pag.	20
➤ Riferimento risposta quesito n° 11	Pag.	21
➤ Riferimento risposta quesito n° 12	Pag.	21

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 insolite, 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. alleghi 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.

AVVISO AGLI STIMATORI

CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA

PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100 %) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive, che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento della durata delle udienze;

considerato che all'udienza ex art. 569 c p c. il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve e effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuare il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

che al fine di effettuare celermente tali adempimenti,

Si invitano gli stimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come prima pagina (la seconda sarà il sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
- 4) Indicazione del prezzo di stima**

Premessa

Si precisa che in riferimento alle persone elencate come debitori eseguiti nel presente procedimento fi-

Lo stesso però dopo le verifiche documentali non è risultato inestentario di alcun diritto reale sui beni immobili facenti parte del compendio colpito da procedimento, pertanto nel proseguo della presente stima immobiliare non verrà ulteriormente nominato, in quanto nel programma di compilazione ministeriale non risulta contemplata la possibilità di inserimento di persone che non abbiano il possesso di diritti reali sugli immobili di riferimento.

“Marano” lungo la strada arginale che collega il centro di Mira con la località stessa, ad una distanza di circa 3 km dal centro cittadino primario. Precisamente gli immobili interessati si trovano uniti con altri edifici che nel loro insieme costituiscono un modesto aggregato immobiliare avente accesso dalla strada arginale precedentemente citata. La zona dove è situato il compendio si può definire come prettamente agricola e nell’aggregato immobiliare trovano sede numerosi edifici ad uso prevalentemente residenziale e qualche costruzione con destinazione diversa mentre al di fuori dello stesso vi sono coltivazioni agricole di natura estensiva. Nella zona, o a breve distanza, non risultano presenti nessun tipo di servizi pubblici o di pregevolezza che arricchiscano il grado di vivibilità generale, per trovarne qualcuno bisogna spostarsi nel centro del paese. Pertanto in conclusione, considerato quanto sopra detto, l’ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi appena sufficientemente nel confronto tra la destinazione d’uso dell’unità e le caratteristiche della zona in cui è ubicata, anche in considerazione del fatto che per accedere ai servizi primari vi è la necessità dell’impiego di mezzi privati su gomma.

Caratteristiche zona: periferica di poco pregio

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: nessuno

Identificativo corpo: EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121

Il lotto comprende un edificio residenziale (piano terra) con locale garage e area cortiliva esclusiva

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira (Ve) via Argine Destro canale Taglio n. 121 -
Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: NON CONOSCIUTO - Data Matrimonio: 23-05-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Mira risulta sposato con _____ per matrimonio a _____) in data 23/05/1997. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi, nemmeno nel Rogito di acquisto tale informazione risulta evidenziata, pertanto il sottoscritto non conoscendo la legislazione del paese di origine riporterà nel proseguito la dicitura NON CONOSCIUTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira (Ve) via Argine Destro canale Taglio n. 121 -
Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: NON CONOSCIUTO - Data Matrimonio: 23-05-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Mira risulta sposato con _____ per matrimonio a _____) in data 23/05/1997. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento

alla situazione patrimoniale tra i coniugi, nemmeno nel Rogito di acquisto tale informazione risulta evidenziata, pertanto il sottoscritto non conoscendo la legislazione del paese di origine riporterà nel proseguo la dicitura NON CONOSCIUTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprieta 1/2

Proprieta 1/2, foglio 7, particella 164, subalterno 10, indirizzo VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121, piano T, comune MIRA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, rendita € 438,99

Ulteriori informazioni: Si precisa che l'esatta identificazione catastale dell'Unità Immobiliare risulta essere la seguente: Foglio 7 Particella 164 sub 10 graffata alla Particella 551 sub 1 graffata alla Particella 566 sub 2

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Proprieta 1/2

Proprieta 1/2, foglio 7, particella 566, subalterno 3, indirizzo VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121, piano T, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14, rendita € 50,61

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le unità non risultano correttamente rappresentata in quanto presentano alcune discrepanze nell'identificazione di alcune forometrie e soprattutto non riportano esattamente le esatte altezze dei locali. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare le planimetrie mediante la presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Presunti Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1993 -POSIZIONE E/01/76/0525

Intestazione:

Tipo pratica: Opere Interne

Per lavori: Modifiche alla disposizione interna

Numero pratica: 1996 -POSIZIONE 93572

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE PER RICAVARE N. 6 RAGG. CATASTALI DEL FABBRICATO ESISTENTE

Numero pratica: 1998 -POSIZIONE 98110

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA POSIZIONE 93572 PER LA RISTRUTTURAZIONE PER RICAVARE N. 6 RAGG. CATASTALI DEL FABBRICATO ESISTENTE

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/02/1998 al n. di prot.

Rilascio in data 22/02/1999 al n. di prot. POS. 98110

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1999 al n. di prot. POS. 98110

Numero pratica: 2000 -POSIZIONE 00307

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: SANATORIA LAVORI PER INSTALLAZIONE PROTEZIONI SOLARI E SOSTITUZIONE DELLE STESSE CON ALTRE A BRACCIO E COSTRUZIONE PENSILINA

Rilascio in data 25/02/2002 al n. di prot. POS. 00307

NOTE: La pratica risulta essere stata regolarmente approvata e licenziata. Per le nuove opere però non è stato presentato regolare inizio lavori entro anni 1 dal rilascio del titolo, quindi l'autorizzazione è scaduta nei termini senza che le nuove opere siano state realizzate.

Numero pratica: 2003 -POSIZIONE 03193

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: INSTALLAZIONE DI DUE TENDE A BRACCIO RETRATTILE SUL PROSPETTO OVEST DEL FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE

Presentazione in data 07/07/2003 al n. di prot. 18101

Rilascio in data 16/03/2004 al n. di prot. POS. 03193

NOTE: Trattasi di una nuova pratica presentata a seguito della scadenza di quella precedente -Pos. 00307-

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ELENCO OPERE N. 1

Rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, in sede di sopralluogo ultimo fatto in data 19/12/2023 si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Modifiche nel dimensionamento interno di alcuni locali.
- 2) Modifiche dell'altezza interna di alcuni locali (nel rispetto comunque dei minimi di legge).
- 3) Rimozione di una tenda esterna precedentemente licenziata.
- 4) Realizzazione di un foro "Luce" sul locale garage.

Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per queste opere vi siano concrete possibilità di ottenere in futuro una sanatoria il tutto con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria in base all'art. 37 del D.P.R. 380/2001, precisando che le modifiche eseguite dovranno avere necessariamente le caratteristiche della doppia conformità alle regolamentazioni edilizie.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria (Art. 37 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Sanatoria : € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: In riferimento alla procedura di cui alle opere n. 1 si precisa che tale pratica dovrà essere comunque assoggettata per alcune opere, all'ottenimento della Compatibilità Paesaggistica BB.AA. essendo i fabbricati in oggetto ricadenti all'interno di aree soggette a tale vincolo urbanistico. In tale procedimento potrebbe essere commisurata un'ulteriore sanzione secondo le indicazioni dell'Ente stesso e l'eventuale ammenda non è attualmente preventivabile in quanto molto discrezionale a parere dell'Ente, quindi l'entità delle spese di sanatoria sopra riportata è da considerarsi al netto delle ulteriori sanzioni che tale Ente potrebbe decidere. Comunque sempre secondo le esperienze degli Uffici Comunali, viste le modestissime opere di cui si tratta, tale onere dovrebbero essere probabilmente nullo oppure di entità minima.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ELENCO OPERE N. 2

Sempre rispetto alla situazione edilizia rappresentata nei grafici legittimati si è riscontrato in loco un parziale ampliamento di superficie del locale Portico ricavato mediante l'allargamento della copertura, realizzata quest'ultima, in parziale difformità rispetto a quanto originariamente licenziato.

Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questo tipo di opere NON risulta esserci nessuna possibilità di regolarizzazione in quanto l'ampliamento non presenterebbe le caratteristiche di conformità alle attuali legislazioni urbanistiche vigenti e quindi gli stessi tecnici escludono che per tali opere si possa raggiungere un benevolo accoglimento. Pertanto l'unica soluzione percorribile risulta essere l'eliminazione di tale porzione e il ripristino dell'originario stato legittimato.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE OPERE

Presunto costo forfettario di spesa per Demolizione: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

Il sottoscritto Ctu, intende precisare con riferimento alla richiesta di accesso atti effettuata presso il Comune di Mira ed alle successive pratiche visionate e poi ricevute in copia, così come indicate nella Sezione Pratiche Edilizie, non può escludere a priori la sussistenza di altre ed ulteriori fascicoli edilizi (relativi a quanto oggetto di perizia), depositati negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente consegnate alla scrivente, dal medesimo ufficio.

Si precisa infatti che l'estimatore non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tantomeno all'eventuale software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.

A seguito di questa metodologia quindi il C.T.U. non potrà essere ritenuto responsabile nel caso in cui non gli fossero state fornite tutte le necessarie notizie e documentazioni inerenti i beni oggetto di procedura, e lo stesso chiarisce inoltre che le successive proprie valutazioni urbanistiche ed edilizie sullo stato di legittimità del compendio e sulle eventuali possibili sanatorie sono da intendersi basate esclusivamente sulla documentazione resa disponibile e visionata.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI**

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione si può definire come un edificio residenziale unifamiliare con annesso locale garage e relative aree pertinenziali esclusive. Catastalmente le Unità residenziali ricadono parzialmente all'interno di due particelle distinte mentre una porzione di nudo terreno risulta essere identificata esattamente con una particella a sé stante la quale però risulta essere in distacco dalle altre due ma comunque a brevissima distanza. Come già detto in precedenza le unità si trovano all'interno di un modesto aggregamento di fabbricati e l'accesso allo stesso avviene direttamente dalla via pubblica e poi attraverso brevi percorsi interni comuni a tutti i fabbricati presenti.

Appartamento

L'unità abitativa presenta l'accesso principale diretto proprio dalla strada comune interna e si sviluppa integralmente al piano terra entrando ci si ritrova nel locale ingresso collegato anche ad un piccolo disimpegno dai quali è possibile accedere ai vani soggiorno, cucina, due stanze da letto e un bagno. La cucina poi è anche collegata ad un corridoio dal quale è possibile raggiungere un ulteriore locale bagno ed è anche possibile uscire nel cortile pertinenziale esclusivo interposto tra l'abitazione e il locale garage. Costruttivamente la struttura portante verticale è presumibilmente realizzata in laterizio portante di vario spessore, i solai di soffitto sembrano essere in laterocemento e su alcune stanze risultano controsoffittati con pannelli di cartongesso, la pavimentazione interna risulta tutta uguale in mattonelle ceramiche di abbastanza recente posa e di sufficiente qualità, i bagni presentano rifiniture diversificate sempre di materiale ceramico ma con mattonelle di colorazione e fattezze diverse. Le pareti e i soffitti sono intonacate al civile e tinteggiate principalmente in colore bianco, tranne le pareti del bagno e parte della cucina che risultano rivestite con mattonelle di materiale ceramico, la porta d'ingresso più esterna risulta essere in alluminio anodizzato mentre quella seguente è in legno con vetri a giorno di qualità discreta, le porte interne sono in legno tamburato di qualità economica ma in perfetto stato, le finestre sembrano di relativa recente realizzazione in legno con vetrocamera di sufficiente qualità e su alcuni fori sono presenti anche controfinestre in alluminio anodizzato e il sistema di oscuramento per quasi tutti i fori è assicurato da balconi ad ante in legno. Sono presenti nei vari locali le terminazioni dei principali impianti tecnologici elettrico, idrico e anche di riscaldamento (tutti autonomi), per quest'ultimo realizzato con caldaia murale interna posta nel locale corridoio e alimentata a gas metano con termosifoni in alluminio dislocati nei vari locali interni dell'appartamento, è presente infine anche un modesto impianto di climatizzazione estiva con n. 1 split ubicato nel locale ingresso (tutto funzionante sempre secondo le indicazioni verbali dell'esecutato). Comunque si precisa che il CTU non ha testato l'effettivo funzionamento di nessun impianto tecnologico. Nella visita effettuata si è osservato che non vi sono segnalazioni di particolari assestamenti statici, mentre si è notata invece la presenza, su alcune pareti della stanza da letto principale, di segnalazioni di annerimenti e sfarinature della dipintura con anche la fioritura di muffe, dovute secondo le dichiarazioni della ditta eseguita a fenomeni di infiltrazioni di acqua ed umidità dalla soprastante terrazza di altra proprietà che abbisogneranno sicuramente di specifiche azioni di sigillatura e recupero. In conclusione quindi complessivamente l'unità così come sopra descritta, presenta un grado di finitura abbastanza buono.

Garage

Il locale garage risulta staccato dal corpo abitazione con interposta tra i due edifici del cortile pertinenziale esclusivo e si presenta composto di due vani il primo denominato portico e il secondo garage entrambi di sufficienti dimensioni per l'utilizzo a cui sono preposti. Costruttivamente presentano pareti perimetrali portanti probabilmente in laterizio e solaio presumibilmente in laterocemento, superfici tutte intonacate al civile e tinteggiate in colore bianco, la pavimentazione è in materiale ceramico di sufficiente qualità. Il porticato formato da tre pareti non presenta serramenti d'ingresso mentre al locale garage si accede tramite un basculante in lamiera zincata e le finestre presenti sono in materiale metallico. All'interno si è notata la presenza di un impianto di illuminazione e di un punto di erogazione del gas metano.

Nella visita effettuata non si è notata la presenza di infiltrazioni e/o di assestamenti statici, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente l'unità presenta un grado di finitura molto buono.

Nudo Terreno (particella 551)

Trattasi di un'area di nudo terreno, identificata catastalmente con la particella n° 551 unita (graffata) all'unità immobiliare residenziale abitativa e pertanto di sua pertinenza esclusiva. Tale area risulta in distacco dall'abitazione ma comunque a breve distanza dalla stessa e raggiungibile attraverso un breve percorso pedonale esterno. Il terreno di modeste dimensioni (circa 71 mq rilevati in loco) probabilmente da utilizzare come orto o altro, nella visita effettuata è stato ritrovato interamente delimitato da recinzioni lungo tutti i lati con un cancello di ingresso lungo il lato Ovest e secondo le dichiarazioni della ditta esecutata in pieno possesso della stessa.

(Per maggiori dettagli sulla disposizione interna e dello stato delle unità si rimanda anche all'allegata tavola grafica e alla documentazione fotografica redatta dal C.T.U.)

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira (Ve) via Argine Destro canale Taglio n. 121 - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: NON CONOSCIUTO - Data Matrimonio: 23-05-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Mira risulta sposato con per matrimonio a in data 23/05/1997. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi, nemmeno nel Rogito di acquisto tale informazione risulta evidenziata, pertanto il sottoscritto non conoscendo la legislazione del paese di origine riporterà nel proseguo la dicitura NON CONOSCIUTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira (Ve) via Argine Destro canale Taglio n. 121 - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: NON CONOSCIUTO - Data Matrimonio: 23-05-1997 - Ulteriori informazioni sul debitore: Come riportato nelle certificazioni anagrafiche del Comune di Mira risulta sposato con per matrimonio a in data 23/05/1997. Dai registri pubblici però non è stato possibile accertare nulla in riferimento alla situazione patrimoniale tra i coniugi, nemmeno nel Rogito di acquisto tale informazione risulta evidenziata, pertanto il sottoscritto non conoscendo la legislazione del paese di origine riporterà nel proseguo la dicitura NON CONOSCIUTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 226,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'appartamento più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	0	103,00	1,00	103,00	€ 800,00
GARAGE+PORTICO	sup lorda di pavimento	0	30,00	0,50	15,00	€ 800,00
AREA CORTILIVA PERTINENZIALE	sup lorda di pavimento	0	93,00	0,05	4,65	€ 800,00
			226,00		122,65	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - nata a
 Proprietaria 1/1 dal 12/07/1990 al 01/07/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Colangelo , in data 12/07/1990, ai nn. 37055; registrato a MESTRE, in data 30/07/1990, ai nn. 3768; trascritto a VENEZIA, in data 30/07/1990, ai nn. /13920.

Titolare/Proprietario: -

Proprietario 1/2 -
Proprietaria 1/2 dal 01/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Doria, in data 01/07/2004, ai nn. 369700/23655; registrato a PADOVA, in data 05/07/2004, ai nn. 7484/1T; trascritto a VENEZIA, in data 10/07/2004, ai nn. 26870/16879.

Identificativo corpo: EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Secondo quanto riportato nelle certificazioni anagrafiche comunali e constatato anche nelle visite effettuate l'Unità Immobiliare risulta occupata direttamente dagli esecutati.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SCARL contro _____,
_____ ; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 234000;
Importo capitale: € 130000 ; A rogito di Notaio Roberto Doria in data 01/07/2004 ai nn.
369701/23656; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/07/2004 ai nn. 26871/5981 ;
Note: Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro _____ ;
Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 79224,18; Importo capitale: € 39612,09 ; A
rogito di EQUITALIA NORD S.P.A. in data 23/06/2015 ai nn. 564/11915; Iscritto/trascritto

a VENEZIA in data 25/06/2015 ai nn. 17707/2878 ; Note: Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORGANA SPV s.r.l. contro
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 25/05/2023 ai nn. 2742 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 10/07/2023 ai nn. 23677/17791; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Lotto.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO.

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 RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON RISULTA COSTITUITO NESSUN CONDOMINIO

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:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature).
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 simili per ubicazione, disposizione e stato d'uso e applicando, se necessario, dei dovuti coefficienti correttivi.
Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:**EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.308,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	103,00	€ 800,00	€ 82.400,00
GARAGE+PORTICO	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
AREA CORTILIVA PERTINENZIALE	4,65	€ 800,00	€ 3.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.120,00
RIDUZIONE PER LA CRISI IMMOBILIARE E LO STATO DELL'IMMOBILE	€ -9.812,00
Valore corpo	€ 88.308,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 88.308,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 88.308,00
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>
EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI	Abitazione di tipo economico [A3]	122,65	€ 88.308,00	€ 88.308,00

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 come da disp. del G.E.	€ 4.415,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.600,00

ARROTONDAMENTO

€ 233,40

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 491,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 820,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 76.000,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche e informazioni assunte sembra che non esista nulla in merito alla Certificazione Energetica dell'edificio residenziale. Si stima che per l'eventuale sua redazione il costo possa ammontare a circa Euro 300,00.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 - Certificazioni Anagrafiche e di Stato Civile
- All. 2 - Documentazione Catastale (Estratto Mappa, Visure e Schede Planimetriche)
- All. 3 - Titoli di Proprietà
- All. 4 - Documentazione Regolarità Edilizia (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. 5 - Elaborati grafici redatti dal C.T.U. a seguito di sopralluogo

All. 6 - 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 - EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI:
Identificativo catastale	<p>Corpo EDIFICIO UNIFAMILIARE CON GARAGE E SCOPERTI ESCLUSIVI: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>Proprietà 1/2, foglio 7, particella 164, subalterno 10, indirizzo VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121, piano T, comune MIRA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5, rendita € 438,99</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>Romania (EE) il 06/04/1964, c.f. STRLNE64D46Z129L Proprietà 1/2, foglio 7, particella 566, subalterno 3, indirizzo VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO N. 121, piano T, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14, rendita € 50,61</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 76.000,00€
Precisazioni C.T.U.	Risulterà compresa nella cessione la proporzionale quota di comproprietà su eventuali parti comuni del fabbricato e dell'area, comuni per legge, per destinazione e per contratto, nonché tutte le eventuali servitù esistenti.

Data generazione:
03-05-2024 11:05

L'Esperto alla stima
Geom. Adolfo Crepaldi

