

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **245/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2024 ore 11:00

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 – abitazione con annesse aree urbane**

**Esperto alla stima:** arch. Denis Compagno  
**Codice fiscale:** CMPDNS72H19D325O  
**Studio in:** Via Domenico Menin 2/a - 30010 Camponogara  
**Telefono:** 0415150298  
**Fax:** 0415150298  
**Email:** studio.compagno@zaz.it  
**Pec:** denis.compagno@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** via Malpaga, 24/G - Oriago - Mira (VE) - 30034

**Descrizione generica:** Porzione di bifamiliare disposta su due piani

**Identificativo Lotto:** 001

**Corpo A - abitazione e area urbana part. 1264:** frazione: Oriago, via Malpaga, 24/G

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 d'... - Piena proprietà

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

... - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione

**Corpo B - area urbana part. 1210:** frazione: Oriago, via Malpaga

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

... - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

... Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ...; contro ... Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; A rogito di Tribunale di Rovigo in data ... ai nn. ...; Iscritto/trascritto a Venezia in data ... i nn. ...

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ... e C ...; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 54.324,85; A rogito di Tribunale di Mantova in data 15/01/2023 ai nn. ...; Iscritto/trascritto a Venezia in data ... ai nn. ... 5

- Pignoramento a favore di ... c/contro ...; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data ... ai nn. ...; Iscritto/trascritto a Venezia in data ... ai nn. ... 16;

- Pignoramento a favore di ...; A rogito di Ufficiale Giudiziario c/o la Corte d'Appello in data ... ai nn. ...; Iscritto/trascritto a Venezia in data ...

- Pignoramento a favore di ... c/contro ...; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data ...; Iscritto/trascritto a Venezia in data ...



- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ s. contro \_\_\_\_\_ a; A rogito di Unep presso Corte Appello di Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Venezia in data \_\_\_\_\_ ..

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ s. contro \_\_\_\_\_ A rogito di Unep presso Corte Appello di Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ 3 iscritto/trascritto a Venezia in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

### Servitù e Vincoli

- Vincolo non aedificandi trascritto a Venezia in data 10/04/1972 ai nn. \_\_\_\_\_

- Servitù di passaggio trascritta a Venezia in data 30/11/1995 ai nn. \_\_\_\_\_

- Servitù di passaggio trascritta a Venezia in data 21/09/1998 ai nn. 2 \_\_\_\_\_

### Valore lotto 001:

**Ipotesi 1)** Valore immobile base d'asta al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (quota intera proprietà senza considerare il diritto di abitazione): **€ 135.000,00**

**Ipotesi 2)** Valore immobile base d'asta considerando il diritto di abitazione (valore della nuda proprietà): **€ 27.000,00**

### Sommario

Quesito	Descrizione	pagina
	Riassunto perizia	2
	Sommario	3
	Quesiti	4
1	<b>COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI</b>	6
2	<b>GENERALITA' DELL' ESECUTATO</b>	6
3	<b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI</b>	6
4	<b>REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	7
5	<b>STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA</b>	10
6	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	11
7	<b>SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO</b>	12
8	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA</b>	13
8 bis	<b>CLASSE ENERGETICA</b>	15
9	<b>VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA</b>	15
10	<b>ALLEGATI</b>	15
11	<b>L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO</b>	15
12	<b>SCHEMA PER ASTA</b>	15



## 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 in-



*solute, 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.*



**Beni in Mira (VE)**  
**Località/Frazione Oriago**  
**via Malpaga, 24/G**

**Lotto: 001– abitazione con annesse aree urbane**

**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:**



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Zona periferica del centro di Oriago, con case sparse e condomini. Nelle vicinanze troviamo l'ingresso al casello autostradale Mira/Oriago.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Mestre

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta

**Attrazioni storiche:** Venezia

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 800 m

**Identificativo corpo:** A - Abitazione e area urbana part. 1264 siti in frazione: Oriago, via Malpaga, 24/G

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

- Residenza: - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio

Note: Con provvedimento del Tribunale di Venezia del è stato omologato la separazione consensuale tra i coniugi

**Eventuali comproprietari non esecutati:**

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione

Note: Il diritto di abitazione è stato costituito co del

17/10/2022 Rep. ) Racc. Notaio 1: lo, trascritto alla Agenzia delle

Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia Territorio il giorno ai nn. :

Le quote di proprietà sono relative ai seguenti beni del Fg. 10 del Comune di Mira: particella n. 1244 sub. 4 e particella n. 1264.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (1/1 proprietà), (1/1 diritto di abitazione), foglio 10, particella 1244, subalterno 4, indirizzo via Malpaga, piano S1-T, comune Mira (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 151 mq, rendita € 826,33

**Identificato al catasto Fabbricati:**

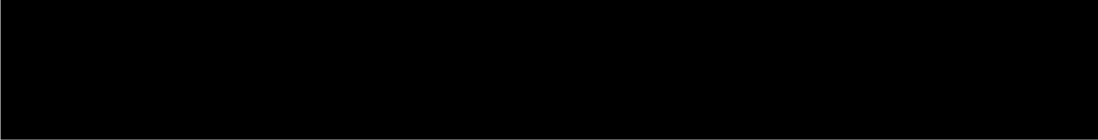
Intestazione: (1/1 proprietà), (1/1 diritto di abitazione), foglio 10, particella 1264, indirizzo via Malpaga, piano T, comune Mira (VE), categoria F/1, consistenza 65 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** B - area urbana part. 1210 sito in frazione: Oriago, via Malpaga

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di - Piena proprietà



**Eventuali comproprietari non esegutati:**

- Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Le quote di proprietà sono relative al seguente bene del Fg. 10 del Comune di Mira: particella n. 1210

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (1/3 proprietà), (1/3 proprietà), (1/3 proprietà), foglio 10, particella 1210, indirizzo via Malpaga, 24, piano T, comune Mira (VE), categoria F/1, consistenza 172 mq

Ulteriori informazioni: Trattasi di porzione di strada privata con viabilità pubblica

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 11/04/2003 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data



Numero pratica:  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: ampliamento del fabbricato esistente  
 Oggetto: demolizione e ricostruzione  
 Presentazione in data 30/03/1982 al n. di  
 Rilascio in data 26/03/1983

Note: Sono presenti altre due pratiche edilizie (pos. ' ampliamento del 12/07/1995 e pos. variante del 28/06/1996) dove il fabbricato pignorato appare rappresentato assieme alla porzione di edificio confinante escluso dal pignoramento.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche forometriche e rimozione terrazza lato ovest per realizzazione altra unità  
 Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria  
 Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti di presentazione, sanzione amministrativa e parcella professionista: € 5.000,00  
 Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Corpo A - Abitazione e area urbana part. 1264

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 1615 del 20.03.1992
<b>Zona omogenea:</b>	B1/24 - F9.6
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Per la particella 1244 si applica l'art. 9 par. 1 delle N.T.A. e per la particella 1264 si applica l'art. 20 bis par. 6 delle N.T.A. (vedasi CDU allegato)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI - Vincolo non aedificandi trascritto a Venezia in data 10/04/1972 ai nn. 5613/4478; Vincolo di inedificabilità del 1995 (vedi atto di divisione)
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

##### Corpo B - Area urbana part. 1210

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	DGRV n. 1615 del 20.03.1992
<b>Zona omogenea:</b>	B1/264
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Per la particella 1210 si applica l'art. 9 par. 1 delle N.T.A. (vedasi CDU allegato)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere</b>	SI - Vincolo non aedificandi trascritto a Venezia





<b>urbanistico:</b>	in data 10/04/1972 ai nn. 5613/4478
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### **Descrizione: Abitazione e area urbana part. 1264 di cui al punto A**

Il mappale 1264 risulta una porzione di argine del canale Lusore priva di alcun valore venale. Il mappale 1244 sub. 4 risulta una porzione di villetta bifamiliare disposta su due piani di cui uno seminterrato ove presente la cantina usata come taverna. Al piano rialzato troviamo il soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e disimpegno. L'immobile non ha il garage. All'esterno troviamo un giardino esclusivo dell'abitazione, ma l'accesso pedonale avviene attraverso lo scoperto dell'unità confinante non di proprietà. Tra le due unità non ci sono recinzioni.

Superficie complessiva di circa mq **174** (superfici coperte)

È posto al piano: seminterrato e rialzato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24/G;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La scala d'ingresso esterna risulta ammalorata; internamente l'immobile presenta tracce evidenti di muffe e umidità di risalita. Nella parete est si riscontra una crepa trasversale.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>pedonale</b> materiale: <b>acciaio zincato</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Cancello d'accesso carraio e pedonale di proprietà di altra unità confinante. <u>L'accesso carraio è limitato solamente all'unità confinante, visto che l'unità pignorata è priva di garage.</u>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: zona giardino
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: zona terrazza
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Note: zona cucina, soggiorno, bagni e cantina
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Note: zona camere
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>



Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle** condizioni: **buone**

**Impianti:**

**Termico** tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni**  
condizioni: **da verificare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	131,80	1,00	131,80	€ 900,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	11,40	0,25	2,85	€ 900,00
Cantina	sup lorda di pavimento	42,00	0,40	16,80	€ 900,00
Giardino	sup netta	473,00	0,05	23,65	€ 900,00
Tratto di argine	sup netta	65,00	-	-	€ 0,00
		<b>723,20</b>		<b>175,10</b>	

**Descrizione: area urbana part. 1210 di cui al punto B**

Il mappale 1210 risulta un tratto di strada privata ad uso pubblico priva di alcun valore venale. La strada è asfaltata dotata di sottoservizi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Strada privata ad uso pubblico	sup netta	172,00	-	-	€ 0,00

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Corpo A**

**Titolare/Proprietario:** titoli ante 01/01/1963.

**Titolare/Proprietario:** dal 15/01/1969 al 09/08/1996. In forza di atto di divisione a rogito di data 15/01/1969, ai nn. ; trascritto a Venezia, in data ai nn.

**Titolare/Proprietario:** dal 09/08/1996 al 15/09/1998. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Venezia, in data trascritto a Venezia, in data ai nn.

Note: quota di 1/3 di proprietà ciascuno

**Titolare/Proprietario:** il 15/09/1998 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di divisione a rogito trascritto a Venezia, in data 21/09/1998,



**Titolare/Proprietario:** a (proprietà) (diritto di abitazione) dal 17/10/2022 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di costituzione del diritto di abitazione a titolo gratuito a rogito di , in data 17/10/2022, ; trascritto a Venezia, in data

### Corpo B

**Titolare/Proprietario:** dal 15/01/1969 al 09/08/1996. In forza di atto di divisione , in data 15/01/1969, ai nn. ; trascritto a Venezia, in data ai nn.

**Titolare/Proprietario:** dal 09/08/1996 al 15/09/1998. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato : in data 09/06/1997, ai nr trascritto a Venezia, in data 23/08/2001,  
Note: quota di 1/3 di proprietà ciascuno

**Titolare/Proprietario:** dal 15/09/1998 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione : , in data 15/09/1998, ai nn. trascritto a Venezia, in data 21/09/1998, ;  
Note: quota di 1/3 di proprietà ciascuno. Si precisa che le p.lle 1262 e 1265 con il succitato atto di divisione passarono in piena proprietà

**Identificativo corpo A – abitazione e area urbana part. 1264** siti in Mira (VE), via Malpaga, 24/G  
Stato immobile: **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - area urbana part. 1210** sito in Mira (VE), via Malpaga  
Stato immobile: **Libero**

## 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:** Il diritto di abitazione è stato costituito con atto pubblico del 17/10/2022 Rep. Racc. - Notaic io trascritto alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia Territorio il giorno 20/10/2022 . Da valutare in sede d'udienza.

### Servitù e Vincoli

- Vincolo non aedificandi trascritto a Venezia in data 10/04/1972 ai nn.

- Servitù di passaggio trascritta a Venezia in data 30/11/1995 ai nn.

- Servitù di passaggio trascritta a Venezia in data 21/09/1998 ai nn.

l. (vedasi allegato atto di divisione del 15/09/1998



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

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] [redacted] ina; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; A rogito di [redacted] go in data [redacted] Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/12/2016 ai [redacted]

3

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] [redacted] C, contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 54.324,85; A rogito di Tribunale [redacted] n data [redacted] i nr [redacted] 2; Iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] [redacted]

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted] [redacted]; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 27/02/2007 ai nn. [redacted] scritto/trascritto a Venezia in data 03/05/2007 [redacted]

- Pignoramento a favore di [redacted] il [redacted] [redacted] ina; a rogito di Ufficiale Giudiziario c/o la Corte d'Appello in data 07/01/2013 iscritto/trascritto a Venezia i [redacted] 3 ai nr [redacted]

- Pignoramento a favore di [redacted] e [redacted] a; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 30/11/2016 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- Pignoramento a favore di [redacted] is contro [redacted] a rogito di Ulep presso Corte Appello di Venezia in data 03/07/2018 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted]

- Pignoramento a favore di [redacted] [redacted] contro [redacted] a rogito di Ulep presso Corte Appello di Venezia in data 28/09/2023 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Venezia in data [redacted] [redacted];

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:** Nessuna.

**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: /**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /**



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:

Valutazione con il sistema dei comparabili (MCA) secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS) e la norma UNI 11612/20015 ossia comparando il prezzo del venduto dichiarato in atti di compravendita, acquistati nel corso dell'ultimo anno, di immobili della zona (medesimo foglio catastale fg. 10 Comune di Mira) aventi caratteristiche simili e uguale categoria catastale (cat. A/3).

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Atti di compravendita:

Comparabile A – via Basilicata 4

Trattasi di villetta (cat. A/3) disposta su due piani (191 mq) con garage (18 mq), magazzino esterno e scoperto esclusivo (anno di costruzione: ante 1967). Compravendita del 29/09/2023 presso il Notaio F. . . . . rep. n. . . . . racc. . . . . ; prezzo € . . . . .

Comparabile B – via Tevere 8

Trattasi di villetta (cat. A/3) disposta su due piani (145 mq) con due magazzini (22 e 20 mq) e scoperto esclusivo (anno di costruzione: ante 1965). Compravendita del 28/03/2023 presso il Notaio . . . . . o, rep. n. . . . ., racc. . . . . ; prezzo € . . . . .

Comparabile C – via Malpaga 19

Trattasi di porzione di bifamiliare (cat. A/3) disposta su due piani (162 mq) con garage (11 mq) e scoperto esclusivo (anno di costruzione: ante 1961). Compravendita del 30/03/2023 presso il Notaio . . . . . n. . . . . 4, racc. n. . . . . ; prezzo € . . . . .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A - abitazione e area urbana part. 1264

Stima con MCA € 157.590.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	131,80	€ 900,00	€ 118.620,00
Terrazza	2,85	€ 900,00	€ 2.565,00
Cantina	16,80	€ 900,00	€ 15.120,00
Giardino	23,65	€ 900,00	€ 21.285,00
Tratto di argine	65,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima con MCA			€ 157.590,00
Valore corpo			€ 157.590,00
Valore complessivo intero			€ 157.590,00

#### B - area urbana part. 1210

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Strada privata ad uso pubblico	172,00	€ 0,00	€ 0,00



Valore corpo	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo quota (1/3)	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione e area urbana part. 1264	175,10	€ 157.590,00	€ 157.590,00
B	area urbana part. 1210	172,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Realizzazione accesso pedonale/carraio indipendente e recinzione a confine con altra unità non eseguita	€ 15.000,00
Redazione di APE	€ 250,00
Arrotondamento	€ -210,38

## Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 365,62
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 2.129,62

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Ipotesi 1)** Valore immobile base d'asta al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (quota intera proprietà senza considerare il diritto di abitazione): **€ 135.000,00**

**Stima del diritto di abitazione spettante a**

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

**€ 135.000,00**

Età : 41 anni (tabella Notai da 41 a 45 anni)

Valore del diritto di abitazione: 80% del valore complessivo dell'immobile

**€ 135.000,00 x 80% = € 108.000,00**

Valore della nuda proprietà: 20% del valore complessivo dell'immobile

**€ 135.000,00 x 20% = € 27.000,00**

**Ipotesi 2)** Valore immobile base d'asta considerando il diritto di abitazione (quota nuda proprietà): **€ 27.000,00**



**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Verifica effettuata presso il portale Ve.Net della Regione Veneto

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Documentazione fotografica  
 Estratto mappa, visura, planimetria catastale  
 Estratto stato famiglia ed estratto matrimonio  
 Estratto PRG  
 Certificato di Destinazione Urbanistica  
 Pratiche edilizie  
 Atto di divisione  
 Ispezioni ipotecarie  
 Rilievo CTU

**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 – abitazione con annesse aree urbane
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo A - abitazione e area urbana part. 1264:</b> 1/1 di ... n ... ig - Piena proprietà</p> <p><b>Corpo B - area urbana part. 1210:</b> 1/3 di ... - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo A - abitazione e area urbana part. 1264:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ... (1/1 proprietà), ...            ... (1/1 diritto di abitazione), foglio 10, particella 1244, subalterno 4, indirizzo via Malpaga, piano S1-T, comune Mira (VE), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie 151 mq, rendita € 826,33</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ... (1/1 proprietà), ...            (1/1 diritto di abitazione), foglio 10, particella 1264, indirizzo via Malpaga, piano T, comune Mira (VE), categoria F/1, consistenza 65 mq</p> <p><b>Corpo B - area urbana part. 1210:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> ... (1/3 proprietà), ...            ... (1/3 proprietà), ... (1/3 proprietà), foglio 10, particella 1210, indirizzo via Malpaga, 24, piano T, comune Mira (VE), categoria F/1, consistenza 172 mq</p>





Valore

**Ipotesi 1)** Valore immobile base d'asta al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (quota intera proprietà senza considerare il diritto di abitazione): € 135.000,00

**Ipotesi 2)** Valore immobile base d'asta considerando il diritto di abitazione (valore della nuda proprietà): € 27.000,00

Camponogara, 6 febbraio 2024

L'Esperto alla stima  
**arch. Denis Compagno**

