
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **273/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: MAURO DELLA TOFFOLA

Codice fiscale: DLLMRA65A14F205S

Studio in: SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA

Telefono: 041 522 7814

Email: archmdt@gmail.com

Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it



Riassunto perizia pag. 2 e sommario pag.3

Riassunto Perizia

Bene: Via Pallada, n. 66/A - Fusina - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Villetta unifamiliare con scoperto

Identificativo Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo A: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Fusina, Via Pallada, 66/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare registrato a UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia in data 06/11/2023 ai nn. 5744 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/12/2023 ai nn. 41011/30542;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 120175; Importo capitale: € 181000; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 13/07/2007 ai nn. 12810/8778; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 18/07/2007 ai nn. 30247/7910

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 249232,86; Importo capitale: € 498465,72; Registrato a Pubblico ufficiale Equitalia in data 13/05/2016 ai nn. 836/11916; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 20/05/2016 ai nn. 15880/2716

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 74530,93; Importo capitale: € 149061,86; Registrato a Pubblico ufficiale Equitalia in data 10/05/2016 ai nn. 831/11916; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 13/05/2016 ai nn. 14138/2534

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 227312,28; Importo capitale: € 113656,14; Registrato a Pubblico ufficiale Equitalia in data 22/02/2016 ai nn. 742/11916; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 03/03/2016 ai nn. 6277/1058

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 227312,28; Importo capitale: € 113656,14; Registrato a Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate in data 20/09/2022 ai nn. 3707/11922; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 21/09/2022 ai nn. 34966/6098

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 76.000,00

in cui si trova:

INDICE:

Riassunto perizia pag. 2

Sommario:

- Quesiti: Elencazione pag. 4-5-6
- Quesito 1: Completezza della documentazione pag. 7
- Quesito 2: Generalità esecutato pag. 7
- Quesito 3: Individuazione dei beni pignorati pag. 7-8
- Quesito 4: Regolarità urbanistica – calcoli consistenza pag. 8-9-10-11-12
- Quesito 5: Stato di possesso e atto di provenienza pag. 12
- Quesito 6: Vincoli e oneri gravanti sul bene pag. 12
- Quesito 7: Importo spese di gestione pag. 13
- Quesito 8: Valutazione dei beni pag. 14-15
- Quesito 9: Quota indivisa pag. 16
- Quesito 10: Allegati pag. 16
- Quesito 11: Regime fiscale: pag. 16
- Quesito 12: Schema indicativo per l'asta pag. 16

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

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

registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

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

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

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

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

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta

comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attruito.

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 **Fusina**
Via Pallada, n. 66/A

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piccola villetta unifamiliare ad un piano con scoperto di pertinenza situata in zona agricola e fluviale lungo il Naviglio del Brenta, nei pressi di Fusina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente con parcheggi nessuno.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non noti.

Servizi offerti dalla zona: Collegamento fluviale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio rurale e fluviale.

Attrazioni storiche: Edifici rurali.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di autobus di linea molto decentrato 2 km.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034

frazione: Fusina, Via Pallada, 66/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED], foglio 44, particella 44, indirizzo Via Foscare n.66/A, piano 1, comune Mira, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 52 mq., rendita € Lire 800.000

Ulteriori informazioni: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Derivante da: Superficie di Impianto pubblicata il 9/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/12/1985

Ulteriori informazioni: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: La particella 44 confina: a Nord con canale di scolo e mappale 43 a Est con Via Pallada a Sud con Via Pallada A Ovest con il mappale 247

Note: La planimetria presente in atti non è stata aggiornata e risale al 1985

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria necessita di aggiornamento

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria

Presentazione di nuova planimetria ad opera di tecnico qualificato: € 1.268,80

Oneri Totali: € 1.268,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Condono

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione senza titolo abilitativo

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 09/12/1985 al n. di prot. 24213/85

Numero pratica: Permesso di costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/1987 al n. di prot. E/198770338

Numero pratica: Permesso di ampliamento

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/09/1987 al n. di prot. E/1987/0487

Numero pratica: Rinnovo concessione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/02/1992 al n. di prot.

Numero pratica: Permesso di ampliamento
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Ampliamento
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 28/11/1992 al n. di prot. E/1992/0501

Numero pratica: Voltura permesso di ampliamento
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Voltura
 Per lavori: Ampliamento concessione prot. 92501
 Oggetto: Ristrutturazione
 Rilascio in data 19/11/1993 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Difformità al distributivo interno sanabili a mezzo autorizzazione in sanatoria
 Regularizzabili mediante:
 Possibile regolarizzazione a mezzo autorizzazione in sanatoria
 Presentazione domanda ad opera di tecnico qualificato: € 1.268,80
 Oneri sanzionatori prevedibili: € 1.000,00
 Oneri Totali: € 2.268,80

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Presenza di lucernai e di due fori finestra nell'ambiente sotto tetto (non è certa la sanabilità) di queste ultime.
 Regularizzabili mediante: Possibile regolarizzazione a mezzo autorizzazione paesaggistica in sanatoria
 Presentazione di domanda ad opera di tecnico qualificato: € 1.268,80
 Oneri sanzionatori prevedibili: € 1.000,00
 Oneri Totali: € 2.268,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 3309 del 5.5.1992 e seguenti
Zona omogenea:	Zona "E2.2 - (Art. 19 par. 5 N.T.A.) Zone agricole con paesaggio rurale da riqualificare " ed in Zona "F9.5 - (Art. 20bis par. 5 N.T.A.) Fascia di rispetto dai corsi d'acqua"

Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli: - E2.2 - (Art. 19 par. 5 N.T.A.) Zone agricole con paesaggio rurale da riqualificare - F9.5 - (Art. 20bis par. 5 N.T.A.) Fascia di rispetto dai corsi d'acqua
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda il PRGA vigente per dettagli maggiori
Rapporto di copertura:	C.S.
Altezza massima ammessa:	C.S.
Volume massimo ammesso:	C.S.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Villetta ad un piano con scoperto e giardino di pertinenza. Trattasi di edificazione risalente all'anno 1985 (precedentemente era un semplice edificio rurale) con successivo ampliamento effettuato nel 1992. La villetta si sviluppa al piano terra con un ampio soggiorno di 36 mq, e un disimpegno di 10,28 mq. con vano scale di accesso al piano sottotetto. Esiste al piano terra un bagno di circa 5,8 mq. con servizi igienici e sanitari risalenti agli anni'90 e un corridoio dal quale si accede ad un locale cucina di circa 11,18 mq. con installata una cucina componibile con pensili ed elettrodomestici da incasso risalenti agli anni'90 ed infine ad un locale camera di 15,05 mq. Il distributivo interno così come si presenta risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio approvato così come l'accesso al piano sottotetto a mezzo di una scala in marmo a tre rampe. L'ambiente sotto tetto non è abitabile avendo un'altezza massima al colmo di 2,40 m. L'ambiente invece è stato attrezzato con la presenza di un bagno con sanitari e vasca da bagno angolare che risulta non sanabile e che dovrà essere demolito. Sono poi presenti sempre al piano sottotetto altri tre ambienti deputati due a camere da letto ed uno a studiolo. Esistono dei lucernai non autorizzati e soprattutto vi sono due finestre, una collocata a sud e una a nord abusive per le quali non è certa la possibilità di una sanatoria. L'appartamento al piano terra ha un riscaldamento a pavimento di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento perché vengono attualmente utilizzate delle stufe a legna per il riscaldamento. Conseguentemente l'impianto termico sanitario non è attivo ed è da considerarsi fuori uso anche se è presente una caldaia posta all'esterno sulla parete sud dell'immobile. A detta poi del proprietario, la zona non è servita dalle condotte pubbliche del gas metano e che quindi una volta la caldaia funzionava solo per mezzo di bombole a

gas. L'impianto elettrico, dotato di interruttori magneto termici e di messa a terra invece sembra in buone condizioni anche se non è stata reperita alcuna certificazione d'impianto. Le pareti sono rifinite a marmorino che risulta però annerito in parte per effetto dei fumi provocati dalle stufe a legna e i pavimenti sono in piastrelle di uso comune. Gli infissi sono in legno a vetro camera e gli oscuri sono anch'essi in legno, entrambi in modesto stato di conservazione. Il portoncino d'ingresso è blindato ed esiste un impianto di allarme anti intrusione vetusto e non attivo. Lo scoperto circostante, recintato in maniera sommaria, ammonta a circa 500 mq. e risulta nella parte a nord invaso dalla vegetazione per effetto della caduta di un albero ad alto fusto. In generale lo scoperto risulta poco curato per la restante parte non occupata dalla vegetazione. All'unità si accede attraverso un portoncino in ferro pedonale e da un cancello a scorrimento per l'accesso carrabile di difficile apertura, entrambi posti a filo strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,83**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66/A di Via Pallada; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Le condizioni generali dell'immobile sono precarie e l'impianto di riscaldamento non è funzionante. Lo scoperto di pertinenza è in parte invaso dalla vegetazione e la proprietà si presenta in un generale stato di abbandono e trascuratezza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso/ soggiorno	superf. interna netta	0	36,00	1,20	43,20	€ 1.000,00
Disimpegno e vano scale	superf. interna netta	0	10,00	1,20	12,00	€ 1.000,00
Bagno	superf. interna netta	0	5,80	1,20	6,96	€ 1.000,00
Cucina	superf. interna netta	0	11,18	1,20	13,42	€ 1.000,00
Corridoio	superf. interna netta	0	6,80	1,20	8,16	€ 1.000,00
Camera	superf. interna netta	0	15,05	1,20	18,06	€ 1.000,00

84,83

101,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

A

1. Giardino

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 500 mq. mq

Valore a corpo: € **3000**

A

2. Sottotetto non abitabile

Posto al piano Sottotetto

Sviluppa una superficie complessiva di 85 mq

Valore a corpo: € **10000****Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 05/04/1995 ad oggi
(attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rubino Vincenzo, in data 05/04/1995, ai nn. 42603; trascritto a Ufficio del Registro di Venezia, in data 12/04/1995, ai nn. 7507/5091.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), Via Pallada, 66/A

Occupato dai famigliari dell'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Pignoramento immobiliare registrato a UNEP c/o Corte d'Appello di Venezia in data 06/11/2023 ai nn. 5744 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/12/2023 ai nn. 41011/30542;

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 attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 120175; Importo capitale: € 181000 ; A rogito di Notaio Dussin Antonio in data 13/07/2007 ai nn. 12810/8778; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 18/07/2007 ai nn. 30247/7910

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 249232,86; Importo capitale: € 498465,72 ; Registrato a Pubblico ufficiale Equitalia in data 13/05/2016 ai nn. 836/11916; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 20/05/2016 ai nn. 15880/2716

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 74530,93; Importo capitale: € 149061,86 ; Registrato a Pubblico ufficiale Equitalia in data 10/05/2016 ai nn. 831/11916; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 13/05/2016 ai nn. 14138/2534

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 227312,28; Importo capitale: € 113656,14 ; Registrato a Pubblico ufficiale Equitalia in data 22/02/2016 ai nn. 742/11916; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 03/03/2016 ai nn. 6277/1058

- Ipoteca Riscossione attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 227312,28; Importo capitale: € 113656,14 ; Registrato a Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate in data 20/09/2022 ai nn. 3707/11922; Iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 21/09/2022 ai nn. 34966/6098

6.2.2 *Pignoramenti:*

Vedi trascrizioni pregiudizievoli

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:

Immobile singolo senza parti condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti

Avvertenze ulteriori: Non noti

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione secondo il metodo MCA con fabbricati recentemente venduti aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro. Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.200/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino, con annesso Sottotetto non abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.877,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/soggiorno	43,20	€ 1.000,00	€ 43.200,00
Disimpegno e vano scale	12,00	€ 1.000,00	€ 12.000,00
Bagno	6,96	€ 1.000,00	€ 6.960,00
Cucina	13,42	€ 1.000,00	€ 13.420,00
Corridoio	8,16	€ 1.000,00	€ 8.160,00
Camera	18,06	€ 1.000,00	€ 18.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 101.800,00

Stato di manutenzione precario detrazione del 15.00% € -15.270,00

Impianto termo idraulico non funzionante detrazione del 10.00% € -8.653,00

Valore Corpo € 77.877,00

Valore Accessori € 13.000,00

Valore complessivo intero € 90.877,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 90.877,00
Valore di stima	€ 90.877,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino, con annesso Sottotetto non abitabile	101,80	€ 90.877,00	€ 90.877,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.087,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.806,40

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 999,00
Iscrizione di ipoteca - Riscossione	€ 2.586,00
Iscrizione di ipoteca - Riscossione	€ 839,00
Iscrizione di ipoteca - Riscossione	€ 1.230,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Riscossione	€ 1.230,00

Totale costi di cancellazione: € 7.178,00**8.5 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: A**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /
 Note indice di prestazione energetica /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

Atti edilizi - Atto di compravendita - Visure catastali - Planimetria catastale appartamento - Estratto mappa- Planimetria stato attuale con abusi- CDU - Foto - Visure ipotecarie

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: La vendita avviene in esenzione Iva con applicazione dell'imposta di registro del 2%, se prima casa, ovvero del 9% se diverso dalla prima casa. Restano quindi a carico dell'aggiudicatario l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - LOTTO UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] foglio 44, particella 44, indirizzo Via Foscare n.66/A, piano T, comune Mira, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 52 mq., rendita € Lire 800.000
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.000,00

Data generazione:
23-03-2024 11:03

L'Esperto alla stima
MAURO DELLA TOFFOLA