
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Curatela Fallimento n.41/2014** [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **316/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento + garage,
Lotto 002 - Garage,
Lotto 003 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Carlo Gallina
Codice fiscale: GLLCRL58L19L736O
Partita IVA: 02230210276
Studio in: San Polo 2059 - VE Venezia
Telefono: 0417241027
Fax: 0417241027
Email: gallinastudio1@gmail.com
Pec: carlo.gallina2@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Bene: via Lomellina - Oriago - Mira (VE)

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento + garage

Corpo A - appartamento: frazione: Oriago, via Lomellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di -) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i [REDACTED] hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore ; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 [REDACTED] contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

Corpo B - garage: frazione: Oriago, via Lomellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: (RM) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i [REDACTED] hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di ; Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 [REDACTED] contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

Valore lotto:

Valore immobile, della quota di , al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€45.410,97**

Identificativo Lotto: 002 - Garage

Corpo A - garage: frazione: Oriago, via Lomellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore ; Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 [REDACTED] c Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

Valore lotto:

Valore immobile, della quota , al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.324,50**

Identificativo Lotto: 003 - Appartamento

Corpo A - appartamento: frazione: Oriago, via Lomellina 62

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli è scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri

- Costituzione di fondo patrimoniale a Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 ██████████ contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

- Pignoramento a favore del CONDOMINIO "ANTONIA" ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 08/03/2013 ai nn. 1131/2013 registrato a VENEZIA (VE) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 17/04/2013 ai nn. 10949/7342;

Valore lotto:

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

€42.245,00

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 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. allegghi 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 staggiato
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Oriago
via Lomellina

Lotto: 001 - Appartamento + garage

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:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni sono ubicati in una zona a carattere residenziale nella frazione di Oriago di Mira. Le zone limitrofe sono costituite principalmente da aree residenziali del paese di Oriago, attorniate da aree agricole meno densamente abitate. L'immobile è ubicato in via Lomellina, una strada a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano a destinazione abitativa con alcune attività commerciali al dettaglio ai piani terra. Trattandosi di un paese piccolo, la zona può considerarsi centrale poiché risulta essere molto vicina alla zona centrale dotata di tutti i servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi principalmente legati alla residenzialità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole e industriali

Importanti centri limitrofi: polo industriale di porto Marghera / Fincantieri.

Attrazioni paesaggistiche: naviglio del Brenta - riviera del Brenta - laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: naviglio del Brenta - riviera del Brenta - ville venete - città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea urbana 43 di collegamento con Venezia 200 m, Autobus linea extra urbana 53E PD-Ve 800 m

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Oriago, via Lomellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione foglio 10, particella 1012, subalterno 29, indirizzo Via Lomellina n.9, piano 1, comune MIRA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte: 102 m2, rendita € 671,39

Derivante da: Relativamente all'immobile: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2020 protocollo n. VE0015113 in atti dal 13/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6116.1/2020) Relativamente agli intestati: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1997 Trascrizione in atti dal 23/10/1999 Repertorio n.: 10819 Rogante: TERZI VITTORIO Sede: ANZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16996.2/1997)

Confini: Il mappale, su cui si trova l'immobile, confina a nord con il mappale 1009 (via Lomellina), a est con il mappale 858, a sud con i mappali 1014, 1013 e 1022, a ovest con i mappali 1021 e 1011. L'u.i. si affaccia sullo scoperto condominiale sui lati nord, est e ovest; a sud confina con il vano scala condominiale e con un'altra u.i. di proprietà di terzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Oriago, via Lomellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i hanno

costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , foglio 10, particella 1012, subalterno 14, indirizzo Via Lomellina n.9, piano T, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie Totale: 17 m2, rendita € 54,23

Derivante da: Relativamente all'immobile: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2020 protocollo n. VE0015098 in atti dal 13/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6101.1/2020)

Relativamente agli intestati: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1997 Trascrizione in atti dal 23/10/1999 Repertorio n.: 10819 Rogante: TERZI VITTORIO Sede: ANZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16996.2/1997)

Confini: Il mappale, su cui si trova l'immobile, confina a nord con il mappale 1009 (via Lomellina), a est con il mappale 858, a sud con i mappali 1014, 1013 e 1022, a ovest con i mappali 1021 e 1011. L'u.i. confina a nord con garage al sub.15 della stessa proprietà, ad est e a sud con garage di proprietà di terzi, a sud a ovest con lo scoperto condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.87496 del 08/04/1988 per la costruzione di un nuovo fabbricato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/01/1990

Rilascio in data 24/04/1990 al n. di prot. 90016

Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 2050

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - garage

Numero pratica: Posizione n E/A2018/003 ABUSO EDILIZIO

Intestazione

Per lavori: PROVVEDIMENTO PER VIOLAZIONE EDILIZIA per nuova canna fumaria a parete

Presentazione in data 11/01/2018

NOTE: Procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7/8 L.241/90. In data 22/05/2019 il Comune di Mira richiede la conformità dell'impianto e degli scarichi fumi al fine della chiusura del procedimento. Nel fascicolo della pratica è il documento più recente presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: procedimento aperto dal Comune di Mira circa l'eventuale sussistenza di violazione edilizia relativa alla canna fumaria a parete.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria o lavori necessari alla regolarizzazione dell'espulsione fumi

presentazione di pratica edilizia in sanatoria o lavori necessari alla regolarizzazione dell'espulsione fumi: € 2.000,00

Oneri Totali: € **2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: il procedimento di violazione edilizia per l'espulsione fumi non è accertato e concluso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n° 3309 del 5.5.1992, e Variante n. 1 al P.R.G.C. e Variante n. 2 al P.R.G.C.
Zona omogenea:	Zona residenziale di espansione - C2-7 e Zona P-SUA Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 par. 2 N.T.A. Zona residenziale di espansione. Art. 25 N.T.A. Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L' indice di Edificabilità per la Zona C2-7 è: 1.75 mc/mq
Altro:	Terreno soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - Centro Abitato - INTERNO al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - PALAV (art. 38) - Area in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti - PAT (art. 14) - Zone di tutela idrografica - PGRA - Area a pericolosità P1 (moderata) - PGRA - Area a rischio R2 (medio)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	per ulteriori dettagli si veda il CDU allegato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n° 3309 del 5.5.1992, e Variante n. 1 al P.R.G.C. e Variante n. 2 al P.R.G.C.
Zona omogenea:	Zona residenziale di espansione - C2-7 e Zona P-SUA Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 par. 2 N.T.A. Zona residenziale di espansione. Art. 25 N.T.A. Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'indice di Edificabilità per la Zona C2-7 è: 1.75 mc/mq
Altro:	Terreno soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - Centro Abitato - INTERNO al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - PALAV (art. 38) - Area in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti - PAT (art. 14) - Zone di tutela idrografica - PGRA - Area a pericolosità P1 (moderata) - PGRA - Area a rischio R2 (medio)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	per ulteriori dettagli si veda il CDU allegato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - garage

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

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano primo di una palazzina esclusivamente residenziale ubicata in via Lomellina a Oriago di Mira.

E' composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e un terrazzo sul lato est prospettante lo scoperto condominiale.

L'accesso avviene da uno dei due vani scala condominiali, non dotato di ascensore.

L'appartamento è dotato di garage al piano terra, catastalmente indipendente e che costituisce il corpo B.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del

distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i hanno costituito un Fondo Patrimoniale.
Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Bolici Paolo - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **113,00 (di cui 104,00 di vani abitativi e 9,00 di terrazza)**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle finiture dell'appartamento sono mediocri.

Dal momento dell'edificazione (1990) pare non essere stato interessato da interventi manutentivi rilevanti e/o ammodernamento.

Le finiture sono di medio-bassa qualità.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutti i vani eccetto le camere, dove sono invece in legno lamellare a quadretti. I rivestimenti parietali dei bagni sono in piastrelle ceramiche. L'impianto termico è autonomo e quindi dotato di caldaia. L'impianto elettrico è a norma. Non è presente impianto di climatizzazione.

I serramenti sono in legno e dotati di vetrocamera.

Le condizioni in cui è attualmente mantenuto l'appartamento sono pessime.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani abitativi	sup reale lorda	0	104,00	1,00	104,00	€ 950,00
Terrazzo esclusivo (comunicante con vani abitativi)	sup reale lorda	0	9,00	0,30	2,70	€ 950,00
			113,00		106,70	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2024
 Zona: Centrale/Mira e Oriago
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazioni di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 950
 Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa ubicata al piano terra della palazzina, interamente destinato ai garage, con accesso carraio da via Lomellina 9.

Il garage è catastalmente indipendente dall'unità abitativa di pertinenza, che costituisce il corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXX
 Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i coniugi hanno costituito un Fondo Patrimoniale.
 Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

L'unità immobiliare si trova in stato conservativo discreto/buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup reale lorda	0	17,00	1,00	17,00	€ 800,00
			17,00		17,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2024

Zona: Centrale/Mira e Oriago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 900

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **08/10/1997** . In forza di non pervenuto.

Titolare/Proprietario: ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio TERZI VITTORIO, in data 08/10/1997, ai nn. 10819; registrato a ANZIO (RM), in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data , ai nn. 24555/16996.

Note: acquistano ciascuno per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni. Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - garage

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Lomellina 9 **Occupato** da [REDACTED]
[REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 17/03/2022 per l'importo di
euro 9.600,00 con cadenza annuale
Registrato a UT Venezia2 il 18/03/2022 ai nn.2304 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/03/2026

Identificativo corpo: B - garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE), via Lomellina 9 **Occupato** da [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 17/03/2022 per
l'importo di euro 9.600,00 con cadenza annuale
Registrato a UT Venezia2 il 18/03/2022 ai nn.2304 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 19/03/2026

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:**

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di ; Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale ; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - garage

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 [REDACTED]
contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e B - garage

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Lomellina 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.050,00 circa.

Si precisa: € 1.100,00 circa complessivi per corpo A+B del Lotto 1 e Lotto 2 (subalterni 29 - 14 -15). **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.705,00 circa.

Si precisa: € 1.750,00 circa complessivi per corpo A+B del Lotto 1 e Lotto 2 (subalterni 29 - 14 -15)

Millesimi di proprietà: 76.16/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B - garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE), via Lomellina 9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: compreso in corpo A.

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: compreso in corpo A.

Millesimi di proprietà: 3.67/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca su avvenute compravendite, risalenti all'ultimo anno, di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Sono stati analizzati sette atti di compravendita (comprensivi di appartamenti e garage) che sono risultati particolarmente significativi ai fini della comparazione poiché aventi ad oggetto appartamenti e garage ubicati nelle palazzine adiacenti a quella oggetto di stima, che sono state edificate nello stesso periodo e con lo stesso intervento immobiliare. Le unità immobiliari analizzate sono pertanto della stessa tipologia edilizia e aventi metratura e vetustà tali da renderli comparabili affidabili.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere residenziale con stato conservativo simile all'immobile in oggetto.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita di immobili di simili caratteristiche e nella zona di Oriago presso le Agenzie Immobiliari.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mira;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MIRA

Fascia/zona: Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1750	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L
Box	Normale	750	900	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1850	L
Ville e Villini	Normale	1150	1400	L

Agenzie immobiliari consultate: AEMME Immobiliare snc, L'arte di Abitare - Agenzia di Oriago, Gotter Immobiliare, L'Agente di Spinea, Immobiliare Riviera snc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che :

- il valore di mercato medio per Abitazioni di tipo economico, come quella in oggetto, in stato conservativo Normale può ritenersi tra i 950,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq;
- il valore di mercato medio per Garage, come quello in oggetto, in stato conservativo Normale può ritenersi tra i 750,00 €/mq e gli 850,00 €/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.365,00.

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto presente che l'immobile oggetto di stima è un appartamento situato in un condominio degli anni '90 ubicato proprio in una zona prettamente residenziale. Si è valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene, che è scarso. Si ritiene di applicare un deprezzamento del valore di mercato individuato, per compensare la bonifica e ritinteggiatura dell'appartamento, attualmente mal tenuto.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato e dei prezzi di mercato riscontrati, si stima il valore del corpo A in 950,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani abitativi	104,00	€ 950,00	€ 98.800,00
Terrazzo esclusivo (comunicante con vani abitativi)	2,70	€ 950,00	€ 2.565,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.365,00
Valore Finale			€ 101.365,00
Valore corpo			€ 101.365,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.365,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.682,50
Valore di stima			€ 50.682,50

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.600,00.

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto presente che l'immobile oggetto di stima è un garage situato in un condominio degli anni '90 ubicato proprio in una zona prettamente residenziale. Si è valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene, che è normale.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato e dei prezzi di mercato riscontrati, si stima il valore del corpo B in 800,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
Valore Finale			€ 13.600,00
Valore corpo			€ 13.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.800,00
Valore di stima			€ 6.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	106,70	€ 101.365,00	€ 50.682,50
B - garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 13.600,00	€ 6.800,00
totale			€ 114.965,00	€ 57.482,50

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ - 2.299,30
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ - 17.244,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ - 1.705,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 2.000,00
acquisizione certificato di prestazione energetica corpo A	€ - 300,00
acquisizione certificato di prestazione energetica corpo B	€ - 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad ipotesi di divisibilità

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A – appartamento e B - garage

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Costituzione di fondo patrimoniale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (a carico della procedura)	€ 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 45.410,97**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A - appartamento****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: B - garage**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 diritti e quota
A - appartamento	50.682,50
B - garage	6.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad ipotesi di divisibilità

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALL1 EI 316 2020 nomina CTU-giuramento-sospensione-ripresa

ALL2 EI 316 2020 cert notarile

ALL3 EI 316 2020 cert anagrafe stato civile

ALL4 EI 316 2020 Ag Entrate contratto locazione LOTTO 1

ALL5 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 1

ALL6 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 2

ALL7 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 3

ALL8 EI 316 2020 doc edilizi LOTTO 1 e 2

ALL9 EI 316 2020 doc edilizi LOTTO 3

ALL10 EI 316 2020 CDU
 ALL11 EI 316 2020 doc condominiali LOTTO 1 e 2
 ALL12 EI 316 2020 doc condominiali LOTTO 3
 ALL13 EI 316 2020 ispezioni ipotecarie
 ALL14 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 1
 ALL15 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 2
 ALL16 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 3

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutata risulta essere persona fisica e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento + garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - appartamento: 1/2 di - Piena proprietà Corpo B - garage: 1/2 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , foglio 10, particella 1012, subalterno 29, indirizzo Via Lomellina n.9, piano 1, comune MIRA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte: 102 m2, rendita € 671,39 Corpo B - garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : , foglio 10, particella 1012, subalterno 14, indirizzo Via Lomellina n.9, piano T, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie Totale: 17 m2, rendita € 54,23
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 45.410,97€

Lotto: 002 - Garage**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:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i coniugi hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni sono ubicati in una zona a carattere residenziale nella frazione di Oriago di Mira. Le zone limitrofe sono costituite principalmente da aree residenziali del paese di Oriago, attorniate da aree agricole meno densamente abitate. L'immobile è ubicato in via Lomellina, una strada a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano a destinazione abitativa con alcune attività commerciali al dettaglio ai piani terra. Trattandosi di un paese piccolo, la zona può considerarsi centrale poiché risulta essere molto vicina alla zona centrale dotata di tutti i servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi principalmente legati alla residenzialità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole e industriali

Importanti centri limitrofi: polo industriale di porto Marghera / Fincantieri.

Attrazioni paesaggistiche: naviglio del Brenta - riviera del Brenta - laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: naviglio del Brenta - riviera del Brenta - ville venete - città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea urbana 43 di collegamento con Venezia 200 m, Autobus linea extra urbana 53E PD-Ve 800 m

Identificativo corpo: A - garage.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Oriago, via Lomellina 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - : coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]
 Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i coniugi hanno costituito un Fondo Patrimoniale.
 Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 10, particella 1012, subalterno 15, indirizzo Via Lomellina n.9, piano T, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie Totale: 17 m2, rendita € 54,23

Derivante da: Relativamente all'immobile: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2020 protocollo n. VE0015099 in atti dal 13/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6101.1/2020)
 Relativamente agli intestati: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1997 Trascrizione in atti dal 23/10/1999 Repertorio n.: 10819 Rogante: TERZI VITTORIO Sede: ANZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16996.2/1997)

Confini: Il mappale, su cui si trova l'immobile, confina a nord con il mappale 1009 (via Lomellina), a est con il mappale 858, a sud con i mappali 1014, 1013 e 1022, a ovest con i mappali 1021 e 1011. L'u.i. confina a nord e ad est con garage di proprietà di terzi, a sud con garage al sub.14 della stessa proprietà, a ovest con lo scoperto condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 90016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.87496 del 08/04/1988 per la costruzione di un nuovo fabbricato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/01/1990

Rilascio in data 24/04/1990 al n. di prot. 90016

Abitabilità/agibilità in data 08/08/1990 al n. di prot. 2050

4.1.1 Conformità edilizia:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n° 3309 del 5.5.1992, e Variante n. 1 al P.R.G.C. e Variante n. 2 al P.R.G.C.
Zona omogenea:	Zona residenziale di espansione - C2-7 e Zona P-SUA Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 par. 2 N.T.A. Zona residenziale di espansione. Art. 25 N.T.A. Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'indice di Edificabilità per la Zona C2-7 è: 1.75 mc/mq
Altro:	Terreno soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - Centro Abitato - INTERNO al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - PALAV (art. 38) - Area in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti - PAT (art. 14) - Zone di tutela idrografica

	- PGRA - Area a pericolosità P1 (moderata) - PGRA - Area a rischio R2 (medio)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	per ulteriori dettagli si veda il CDU allegato

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - garage

Trattasi di unità immobiliare a destinazione autorimessa ubicata al piano terra, interamente destinato ai garage, di una palazzina ubicata in via Lomellina 9, con accesso carraio dallo stesso anagrafico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: (RM) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

██████████

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

L'unità immobiliare si trova in stato conservativo discreto/buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup reale lorda	0	17,00	1,00	17,00	€ 800,00
			17,00		17,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 1 - anno 2021

Zona: Centrale/Mira e Oriago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 900

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 08/10/1997** . In forza di non pervenuto.

Titolare/Proprietario: oggi

(attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio TERZI VITTORIO, in data 08/10/1997, ai nn. 10819; registrato a ANZIO (RM), in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data , ai nn. 24555/16996.

Note: acquistano ciascuno per la quota di 1/2 i comunione legale dei beni. Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Identificativo corpo: A - garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Mira (VE), via Lomellina **Occupato** da persone che si sono qualificate come dipendenti della [REDACTED] [REDACTED] che aveva un contratto di locazione, che ad oggi, da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, risulta non rinnovato. Altro: contratto di locazione n.2595 prorogato fino al 30/09/2021 e non più rinnovato .

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:

- Costituzione di fondo patrimoniale a favore ; Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale ; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

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:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 [REDACTED] contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

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: € 50,00 circa.

Si precisa: € 1.100,00 circa complessivi per corpo A+B del Lotto 1 e Lotto 2 (subalterni 29 - 14 -15). **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: € 45,00 circa.

Si precisa € 1.750,00 circa complessivi per corpo A+B del Lotto 1 e Lotto 2 (subalterni 29 - 14 -15)

Millesimi di proprietà: 3.67/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca su avvenute compravendite, risalenti all'ultimo anno, di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Sono stati analizzati sette atti di compravendita (comprensivi di appartamenti e garage) che sono risultati particolarmente significativi ai fini della comparazione poiché aventi ad oggetto appartamenti e garage ubicati nelle palazzine adiacenti a quella oggetto di stima, che sono state edificate nello stesso periodo e con lo stesso intervento immobiliare. Le unità immobiliari analizzate sono pertanto della stessa tipologia edilizia e aventi metratura e vetustà tali da renderli comparabili affidabili.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere residenziale con stato conservativo simile all'immobile in oggetto.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita di immobili di simili caratteristiche e nella zona di Oriago presso le Agenzie Immobiliari.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mira;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MIRA

Fascia/zona: Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1750	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L
Box	Normale	750	900	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1850	L
Ville e Villini	Normale	1150	1400	L

Agenzie immobiliari consultate: AEMME Immobiliare snc, L'arte di Abitare - Agenzia di Oriago, Gotter Immobiliare, L'Agente di Spinea, Immobiliare Riviera snc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che il valore di mercato medio per Garage, come quello in oggetto, in stato conservativo Normale può ritenersi tra i 750,00 €/mq e gli 850,00 €/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

A - garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.600,00.

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto presente che l'immobile oggetto di stima è un garage situato in un condominio degli anni '90 ubicato proprio in una zona prettamente residenziale. Si è valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene, che è normale. Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato e dei prezzi di mercato riscontrati, si stima il valore in 800,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalent</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
Valore Finale			€ 13.600,00
Valore corpo			€ 13.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.800,00
Valore di stima			€ 6.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 13.600,00	€ 6.800,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ - 272,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ - 2.040,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ - 45,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
acquisizione Attestato di Prestazione Energetica	€ -300,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad alcuna ipotesi di divisibilità.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Costituzione di fondo patrimoniale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (a carico della procedura)	€ 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.324,50
---	-------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - garage

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 diritti e quota
A - garage	6.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad alcuna ipotesi di divisibilità.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALL1 EI 316 2020 nomina CTU-giuramento-sospensione-ripresa
 ALL2 EI 316 2020 cert notarile
 ALL3 EI 316 2020 cert anagrafe stato civile
 ALL4 EI 316 2020 Ag Entrate contratto locazione LOTTO 1
 ALL5 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 1
 ALL6 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 2
 ALL7 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 3
 ALL8 EI 316 2020 doc edilizi LOTTO 1 e 2
 ALL9 EI 316 2020 doc edilizi LOTTO 3
 ALL10 EI 316 2020 CDU
 ALL11 EI 316 2020 doc condominiali LOTTO 1 e 2
 ALL12 EI 316 2020 doc condominiali LOTTO 3
 ALL13 EI 316 2020 ispezioni ipotecarie
 ALL14 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 1
 ALL15 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 2
 ALL16 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 3

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutata risulta essere persona fisica e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - garage: 1/2 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - garage: Identificato al catasto Fabbricati : , foglio 10, particella 1012, subalterno 15, indirizzo Via Lomellina n.9, piano T, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 15 m2, superficie Totale: 17 m2, rendita € 54,23
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 5.324,50€

Lotto: 003 - Appartamento**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:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i e hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni sono ubicati in una zona a carattere residenziale nella frazione di Oriago di Mira. Le zone limitrofe sono costituite principalmente da aree residenziali del paese di Oriago, attorniate da aree agricole meno densamente abitate. L'immobile è ubicato in via Lomellina, una strada a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano a destinazione abitativa con alcune attività commerciali al dettaglio ai piani terra. Trattandosi di un paese piccolo, la zona può considerarsi centrale poiché risulta essere molto vicina alla zona centrale dotata di tutti i servizi.

Caratteristiche zona: semicentrale buona

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi principalmente legati alla residenzialità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole e industriali

Importanti centri limitrofi: polo industriale di porto Marghera / Fincantieri.

Attrazioni paesaggistiche: naviglio del Brenta - riviera del Brenta - laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: naviglio del Brenta - riviera del Brenta - ville venete - città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea urbana 43 di collegamento con Venezia 200 m, Autobus linea extra urbana 53E PD-Ve 800 m

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Oriago, via Lomellina 62

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i [REDACTED] hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Bolici Paolo - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 10, particella 1052, subalterno 61, indirizzo Via Lomellina n.62, scala D, interno 5, piano 3°, comune MIRA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 122 m2
Totale escluse aree scoperte: 119 m2, rendita € 774,69

Derivante da: Relativamente all'immobile: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2020 protocollo n. VE0015289 in atti dal 13/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6238.1/2020)
Relativamente agli intestati: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1997 Trascrizione in atti dal 23/10/1999 Repertorio n.: 10819 Rogante: TERZI VITTORIO Sede: ANZIO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 16996.2/1997)

Confini: Il mappale, su cui si trova l'immobile, confina a nord con i mappali 1081, 1075, 1049, a est con il mappale 1240 (canale acqueo), a sud con i mappali 1006 e 1009 (via Lomellina), a ovest con i mappali 1078 e 1336. L'u.i. si affaccia sullo scoperto condominiale sui lati nord, ovest e sud; a ovest confina con il vano scala condominiale e con un'altra u.i. di proprietà di terzi

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel disimpegno è rappresentato un piccolo tratto di parete non portante, che funge da spalla al posizionamento di un armadio. Nello stato di fatto tale muretto non è presente.

Dai rilievi effettuati è emerso che le due camere matrimoniali sul lato nord presentano entrambe una leggera variazione nella misura della larghezza dei vani.

Le planimetrie catastali, realizzate contestualmente alla costruzione, riportano la stessa configurazione dell'atto edilizio legittimante. Pertanto presentano, seppure con una grafica più approssimativa, le stesse lievi difformità riportate nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

Le difformità riscontrate sono di lievissima entità e non incidono sulla consistenza catastale, tuttavia per garantire la presenza della conformità catastale necessaria nei passaggi di proprietà sarà necessaria la presentazione della variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)

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: 89663

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.87540 del 08/04/1988 per la costruzione di un nuovo fabbricato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/1989

Rilascio in data 23/01/1990 al n. di prot. 89663

Abitabilità/agibilità in data 12/02/1990 al n. di prot. 335

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'atto legittimante è rappresentato nel disimpegno un piccolo tratto di parete non portante, che funge da spalla al posizionamento di un armadio. Nello stato di fatto tale muretto non è presente. Dai rilievi effettuati è emerso che le due camere matrimoniali sul lato nord presentano entrambe una leggera variazione nella misura della larghezza dei vani. Le difformità riscontrate sono di lieve entità e non inficiano i parametri urbanistici dei vani.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia di sanatoria per opere interne

oneri tecnici e amministrativi per la pratica di sanatoria, comprensiva di diritti di segreteria e oblazioni:
€ 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con deliberazione n° 3309 del 5.5.1992, e Variante n. 1 al P.R.G.C. e Variante n. 2 al P.R.G.C.
Zona omogenea:	Zona residenziale di espansione - C2-7 e Zona

	P-SUA Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 par. 2 N.T.A. Zona residenziale di espansione. Art. 25 N.T.A. Strumenti urbanistici attuativi e modalità di attuazione del piano regolatore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	L'indice di Edificabilità per la Zona C2-7 è: 1.75 mc/mq
Altro:	Terreno soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - Centro Abitato - INTERNO al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - PALAV (art. 38) - Area in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti - PAT (art. 14) - Zone di tutela idrografica - PGRA - Area a pericolosità P1 (moderata) - PGRA - Area a rischio R2 (medio)

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terzo di una palazzina prevalentemente residenziale, con la presenza di attività commerciali al piano terra, ubicata in via Lomellina 62 a Oriago di Mira.

E' composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, quattro camere, due bagni, un piccolo ripostiglio e un terrazzo sul lato sud prospettante via Lomellina.

L'accesso avviene da uno dei vani scala condominiali, non dotato di ascensore; è presente un servoscala fatto installare di recente da terzi.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 07.08.2006 a rogito del Notaio Dr. Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, i hanno costituito un Fondo Patrimoniale.

Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **129,00 (di cui 119,00 di vani abitativi e 10,00 di terrazza)**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 5;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete/buone.

Le finiture sono di qualità medio-bassa e non paiono aver subito modifiche o ammodernamenti dal momento dell'edificazione (1990).

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche in tutti i vani eccetto le camere, dove sono invece in legno lamellare a quadretti. I rivestimenti parietali dei bagni sono in piastrelle ceramiche.

L'impianto termico è autonomo e quindi dotato di caldaia. L'impianto elettrico è a norma. Non è presente impianto di climatizzazione.

I serramenti sono in legno, in buono stato di conservazione e dotati di vetrocamera ad alto spessore. In alcuni vani sono visibili tracce di muffa agli angoli di pareti e soffitti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vani abitativi	sup reale lorda	0	119,00	1,00	119,00	€ 1.000,00
Terrazzo (comunicante con vani abitativi)	sup reale lorda	0	10,00	0,30	3,00	€ 1.000,00
			129,00		122,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 - anno 2024

Zona: Centrale/Mira e Oriago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 08/10/1997 . In forza di non pervenuto.

Titolare/Proprietario: i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio TERZI VITTORIO, in data 08/10/1997, ai nn. 10819; registrato a ANZIO (RM), in data , ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data , ai nn. 24555/16996.

Note: acquistano ciascuno per la quota di 1/2 i comunione legale dei beni. Con atto in data 23.03.2012 a Rogito del Notaio Dr.Vittorio Terzi del distretto notarile di Roma, Velletri, Civitavecchia, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Lomellina 62 **Occupato** da persone che si sono qualificate come dipendenti della [REDACTED] [REDACTED] che aveva un contratto di locazione, che ad oggi, da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, risulta non rinnovato. Altro: contratto di locazione n.2595 prorogato fino al 30/09/2021 e non più rinnovato

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:**

- ; Derivante da: costituzione di fondo patrimoniale ; A rogito di Notaio TERZI VITTORIO in data 07/08/2006 ai nn. 18601/12576 registrato a ANZIO (RM) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 12/08/2006 ai nn. 37367/21585;

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:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Curatela Fallimento n.41/2014 [REDACTED] contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Autorità emittente TRIBUNALE DI VENEZIA in data 27/11/2020 ai nn. 4480 registrato a VENEZIA in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA in data 08/01/2021 ai nn. 396/324;

- Pignoramento a favore del CONDOMINIO "ANTONIA ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 08/03/2013 ai nn. 1131/2013 registrato a VENEZIA (VE) in data ai nn. iscritto/trascritto a VENEZIA (VE) in data 17/04/2013 ai nn. 10949/7342;

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: € 1.500,00 circa

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.576,00. Queste spese sono comprensive di spese per un Atto di Citazione in giudizio concluso in secondo grado a favore del condominio Antonia che vedeva soccombere la proprietà per € 8.396,00 di spese legali oltre a € 500,00 per lite temeraria, per un totale di € 8.896,00. Si veda la documentazione allegata fornita dall'amministrazione di condominio.

Millesimi di proprietà: 31,197/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca su avvenute compravendite, risalenti all'ultimo anno, di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Sono stati analizzati sette atti di compravendita (comprensivi di appartamenti e garage) che sono risultati particolarmente significativi ai fini della comparazione poiché aventi ad oggetto appartamenti e garage ubicati nella stessa palazzina o in palazzine adiacenti a quella oggetto di stima, che sono state edificate nello stesso periodo e con lo stesso intervento immobiliare. Le unità immobiliari analizzate sono pertanto della stessa tipologia edilizia e aventi metratura e vetustà tali da renderli comparabili affidabili.

Sono state inoltre consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia del Territorio relative a immobili di carattere residenziale con stato conservativo simile all'immobile in oggetto.

Sono stati infine consultati gli annunci di vendita di immobili di simili caratteristiche e nella zona di Oriago presso le Agenzie Immobiliari.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mira;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MIRA

Fascia/zona: Centrale/MIRA E ORIAGO

Codice zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1750	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L
Box	Normale	750	900	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1850	L
Ville e Villini	Normale	1150	1400	L

Agenzie immobiliari consultate: AEMME Immobiliare snc, L'arte di Abitare - Agenzia di Oriago, Gotter Immobiliare, L'Agente di Spinea, Immobiliare Riviera snc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che il valore di mercato medio per Abitazioni di tipo economico, come quella in oggetto, in stato conservativo Normale può ritenersi tra i 950,00 €/mq e i 1.100,00 €/mq

Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.000,00.

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto presente che l'immobile oggetto di stima è un appartamento situato in un condominio degli anni '90 ubicato proprio in una zona prettamente residenziale. Si è valutato il posizionamento al terzo piano. Si è valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale del bene, che è discreto/buono.

Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato e dei prezzi di mercato riscontrati, si stima il valore del corpo A in 1.000,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani abitativi	119,00	€ 1.000,00	€ 119.000,00
Terrazzo esclusivo (comunicante con vani abitativi)	3,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.000,00
Valore Finale	€ 122.000,00
Valore corpo	€ 122.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.000,00
Valore di stima	€ 61.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	122,00	€ 122.000,00	€ 61.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ - 2.440,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ - 18.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ - 12.576,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 3.600,00
acquisizione certificato di prestazione energetica	€ - 300,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad alcuna ipotesi di divisibilità.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - appartamento

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Costituzione di fondo patrimoniale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (a carico della procedura)	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento (a carico della procedura)	€ 294,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.245,00
---	--------------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** A - appartamento**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 diritti e quota
A - appartamento	61.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad alcuna ipotesi di divisibilità.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALL1 EI 316 2020 nomina CTU-giuramento-sospensione-ripresa

ALL2 EI 316 2020 cert notarile

ALL3 EI 316 2020 cert anagrafe stato civile

ALL4 EI 316 2020 Ag Entrate contratto locazione LOTTO 1

ALL5 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 1

ALL6 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 2

ALL7 EI 316 2020 doc catastali LOTTO 3

ALL8 EI 316 2020 doc edilizi LOTTO 1 e 2

ALL9 EI 316 2020 doc edilizi LOTTO 3

ALL10 EI 316 2020 CDU

ALL11 EI 316 2020 doc condominiali LOTTO 1 e 2

ALL12 EI 316 2020 doc condominiali LOTTO 3

ALL13 EI 316 2020 ispezioni ipotecarie

ALL14 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 1

ALL15 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 2

ALL16 EI 316 2020 rel foto EI 316 20 LOTTO 3

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: L'esecutata risulta essere persona fisica e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - appartamento: 1/2 di - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> , foglio 10, particella 1052, subalterno 61, indirizzo Via Lomellina n.62, scala D, interno 5, piano 3°, comune MIRA, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 122 m2 Totale escluse aree scoperte: 119 m2, rendita € Euro 774,69
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 42.245,00€

Data generazione:
07-07-2025 09:07

L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Gallina