
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero R.G. 152/2022:

G.E: **Dott.ssa TANIA VETTORE**
Custode Giudiziario: **Avv.to CLAUDIA MOROSIN**

MIRA, via Porto Menai, civ. 43/C

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Perizia di stima immobiliare

TRATTASI DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON AMPIO GIARDINO CIRCOSTANTE,
SITO IN MIRA LOCALITA' PORTO MENAI, VIA PORTO MENAI, CIV. 43/c DI CUI AL CATASTO FABBRICATI, FG.

37,

PARTICELLA 239 SUB 1, p.T-1, cat. A/7, cl. 2, vani 10,50, mq. 253,00;

PARTICELLA 239 SUB 2, p. T. cat. C/6, cl. 5, mq. 38,00

Esperto alla stima: Geometra Leopoldo Trolese
Codice fiscale: TRLLLD50A06D748V
Partita IVA: 00587640277
Studio in: Piazzetta degli Storti, 6/5 – 30031 DOLO (Venezia)
Email: studiotrolese@libero.it
Pec: leopoldo.trolese@geopec.it

Riassunto perizia

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso abitazione su due piani con ampio giardino circostante, in Mira, località Porto Menai, via Porto Menai civ. 43/c, di cui al Catasto Fabbricati, Fg.37,
particella 239 sub.1, p.T-1, cat. A/7, cl. 2, vani 10,50, mq. 253,00 e
particella 239 sub.2, p. T., cat. C/6, cl. 5, mq. 38,00.

Corpo: Via Porto Menai, civico 43/C MIRA (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

Intero della proprietà in capo a:

- [f. []
- []
- []

Tipologia del diritto: intera proprietà.

Eventuali comproprietari:

[]

Gravami e oneri:

Iscrizioni:

[]

Pignoramenti:

[]

Altre trascrizioni:

[]

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 314.034,00=

Prezzo di vendita del lotto allo stato "libero":

€ 314.034,00=

Sommario

LOTTO UNICO

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 06
II° quesito – Generalità dell'esecutato	pag. 06
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 06
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 08
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 11
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 11
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 12
VIII° quesito – Valutazione	pag. 13
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 14
X° quesito – Elenco allegati	pag. 14
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 15
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 15

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 del pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n.47/85 e n.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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare n. 152/2022

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 metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;
- 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
- lotto;
 - diritto reale staggiato;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Rediga infine l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno 30 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 teletrasmissi.

Premessa:

1. Con ordinanza del 25-07-2022 il Signor G.E. Dr.ssa Tania Vettore del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Leopoldo Trolese – iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Venezia al n. 1138 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia – esperto per la stima dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare. Lo scrivente procedeva pertanto alla stima dei beni ubicati nel Comune di Mira, Via Porto Menai, civ. 43/C dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta. In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico del Comune di Mira nonché sopralluogo presso l'immobile a stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene e ai valori correnti espressi dal mercato, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.
2. L'accesso all'immobile da astare è avvenuto in due tempi, dapprima il 28/09/2022 unitamente al Custode Giudiziario, ove non fu possibile effettuare verifica edilizia non avendo ancora ricevuto gli atti dal Comune di Mira e successivamente il 23/11/2022 al fine di effettuare tutti i rilievi del caso.

LOTTO UNICO Bene in Mira (Venezia) via Porto Menai, civico 43/C

Abitazione unifamiliare su due piani con ampio giardino circostante a destinazione residenziale in contesto isolato sito tra le frazioni di Mira Porto Menai e Piazza Vecchia, lungo la via Porto Menai al civico 43/c di cui al Fg. 37, particella 239 sub 1, p.T-1, cat. A/7, cl. 2, vani 10,50, mq. 253,00 e particella 239 sub 2, cat. C/6, p.T, cl. 5, mq. 38 del Catasto Fabbricati.

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

NOTA: LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIO FA RIFERIMENTO

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità dell'esecutato, il numero di codice fiscale, regime patrimoniale indicando la data del matrimonio

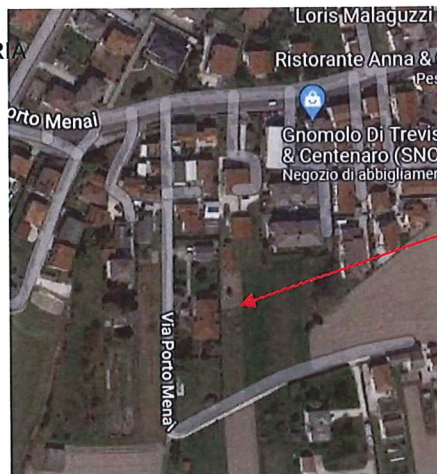
Esecutati:

- **_____**, **_____**, **_____** 3 c.f. **_____** T nuda
- **_____**, nato a **_____** c.f. **_____** a
- **_____**, nato a **_____** c.f. **_____** a

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



L'immobile è sito in Mira, Via Porto Menai, civ.43/C, strada che unisce la frazione Porto Menai con la Frazione Piazza Vecchia, zona periferica. Trattasi di abitazione unifamiliare con ampio giardino circostante disposta su due piani fuori terra.
L'immobile è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: traffico limitato

Servizi presenti nella zona: attività espressamente residenziale.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate periferiche di tipologia residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: bus linea

Identificativo corpo: Abitazione unifamiliare a destinazione residenziale in Mira (Venezia) via Porto Menai, civ. 43/C di cui al Fg.37, particella 339 sub 1 e 239 sub 2.

Quota e tipologia del diritto:

- [faded text]
- [faded text]
- [faded text]

Eventuali comproprietari:

[faded text]

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

CATASTO FABBRICATI, FG. 37,

PARTICELLA 239 SUB 1, p.T-1, cat. A/7, cl. 2, vani 10,50, mq. 253,00;

PARTICELLA 239 SUB 2, p. T. cat. C/6, cl. 5, mq. 38,00.

N.B. Il giardino circostante è compreso nell'unità immobiliare pignorata.

Confini: Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento confina da Nord, in senso orario con le particelle 365, 614, 861, 1046, 238 (stradina di accesso) .

Note sulla conformità catastale:

- 1) non vi è la conformità catastale e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto. Sono state rilevate nelle planimetrie catastali finestre che nei grafici progettuali non corrispondono, come pure nello stato di fatto rispetto al progetto, inoltre, vi sono destinazioni d'uso non conformi a quelle riportate nelle planimetrie catastali. È consigliabile fare una variazione catastale DOCFA con un costo presunto onnicomprensivo di spese tecniche pari ad € 1.000,00=.

- 2) Nella mappa catastale non risulta inserito il fabbricato in questione. Necessita che sia introdotto il fabbricato in mappa con opportuna procedura dal costo onnicomprensivo di spese tecniche pari ad € 3.000,00=

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima è stato eretto con nulla osta del Comune di Mira, posizione _____ reso agibile _____. Esso sorge in zona agricola in area priva di vincoli paesaggistici.

4.1.1 Conformità edilizia:

Non vi è regolarità edilizia in quanto il fabbricato risulta ampliato rispetto ai grafici progettuali ad uso cantina oltre ad altri abusi minori.

In base alle leggi e regolamenti vigenti, nonché in base alla giurisprudenza del Consiglio di Stato, alla data odierna, avendo il fabbricato in questione un volume complessivo superiore a 800 mc. non è possibile sanare le difformità dal punto di vista edilizio; è possibile fiscalizzare la parte eccedente l'originario fabbricato come licenziato nel 1972, trattandosi di porzione di fabbricato ad uso cantina sottostante il piano primo realizzato; abuso avvenuto in sede di originaria costruzione dell'intero fabbricato e come tale non demolibile. La sanzione prevista dal Comune di Mira, ai sensi dell'art. 34 DPR 380/01 con riferimento base alla L.392/78 e al DPR 26.09.1991, ammonta ad € 10.758,40 (vedasi allegato).

E' parere dello scrivente che a tale sanzione debbano aggiungersi altre sanzioni riguardanti gli ulteriori abusi edilizi di minore entità rilevati dallo scrivente quali:

- cambio d'uso di un locale da garage a locale di servizio al piano terra;
- modifiche forometriche e del tetto;
- modifiche della pareti interne di partizione;
- modifica della colonne del portico da base circolare a base quadrata;
- lieve prolungamento del portico realizzata in fase di costruzione originaria;
- leggero allargamento di pochi centimetri del fabbricato, rientrando nella tolleranza costruttiva.

RIASSUMENDO:

Non essendovi la regolarità edilizia, complessivamente tra sanzione principale e altre sanzioni da determinarsi in sede di sanatoria e spese tecniche, si ritiene prudentemente di presumere un costo onnicomprensivo di spese tecniche pari ad € 22.000,00=.

Sono stati rilevati, inoltre, altri due manufatti totalmente abusivi ubicati nel giardino e precisamente:

- ampio gazebo estivo tipo "casone veneto aperto" di cui si prevede la demolizione,
 - container di cui si prevede la rimozione,
- con previsione di un costo di demolizioni, rimozioni e smaltimento del materiale di risulta di onnicomprensivi € 5.000,00=.

E' qui opportuno anticipare che, ai costi sopra previsti, deve aggiungersi una svalutazione complessiva dell'immobile da astare per diminuzione di appetibilità di mercato dovuta alle incombenze descritte e alla NON SANABILITA' edilizia dell'ampliamento relativo alla cantina, di cui si terrà conto al capitolo "VALUTAZIONE".

Descrizione reale:

Il fabbricato risale agli anni '70 del 900 ed è stato costruito e mantenuto con materiali di buona qualità per cui si presenta in buone condizioni di conservazione. L'immobile è costruito su due piani fuori terra ed è di generose dimensioni. Il piano terra è ad uso misto servizio-abitazione pur avendo altezze non a norma di abitabilità, mentre il piano primo è adibito interamente ad abitazione con n. 4 camere da letto, ampio soggiorno e ampia cucina, due bagni e grande porticato.

Al PIANO TERRA vi è un salotto, l'ingresso, lavanderia, bagno, C.T., taverna, cucina e cantinetta.

I pavimenti del piano terra sono prevalentemente in ceramica, i serramenti sono in legno, le finestre hanno vetri semidoppi normali e frangisole, le porte interne sono in legno massello di abete e noce.

Gli impianti sono sufficienti ma datati; non vi è l'interruttore magnetotermico salvavita. La caldaia è di marca "Harcell", i radiatori sono parte in ghisa e parte in alluminio.

Al PIANO PRIMO il pavimento è in piastrelle di ceramica nel corridoio e nei bagni, nelle camere da letto è in legno di noce tipo parchetti incollati.

Le porte sono ad una specchiatura in legno di noce massello. Le finestre hanno vetri semidoppi normali. Tutto il reparto giorno ha pavimento in piastrelle di ceramica.

Il tetto è a più falde con grondaie di buona qualità e in buone condizioni di manutenzione.

Il giardino è di ampie dimensioni, completamente recintato e costituisce un tutt'uno catastale con la casa stessa.

Al fabbricato si accede attraverso una stradina bianca di modesta larghezza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde condizioni: buone
Scala	tipologia: a rampe materiale: legno su c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: frangisole materiale: alluminio protezione: // materiale protezione: // condizioni: da restaurare
Infissi interni:	tipologia: finestre materiale: legno condizioni: buone con vetri semidoppi normali
Copertura:	coppi - tegole
Pavim. Interna:	materiale: piano terra piastrelle in cotto, piano secondo ceramica e legno incollato condizioni: buone
Portone di ingresso:	tipologia: porta semplice materiale: legno condizioni: buone
Scala interna:	rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:
Citofonico: note: **presente**

Condizionamento: note: **non presente**
condizioni: //

Elettrico: tipologia: **mista**
condizioni: **sufficiente**
conformità:

Fognatura: esistente
Gas: esistente
Idrico: condizioni: **esistente**
conformità: **non rilevata**

Informazioni relative al calcolo della consistenza della superficie di calpestio:
Coefficiente 1 per vani abitabili, 0,50 magazzino, 0,25 portico, 0,60 locali di servizio.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Piano terra	Altezza media mt. 2,20			
	Lavanderia	2,90 x 3,48 = 10,09	0,60	6,05
	Bagno	2,80 x 2,16 = 6,04	1,00	6,04
	Disimpegno	1,20 x 2,85 = 3,42	1,00	3,42
	C.T.	2,06 x 3,40 = 7,00	0,60	4,20
	ex garage	5,58 x 5,59 = 31,14	0,60	18,68
	Taverna	6,33 x 5,35 = 33,87	0,60	20,32
	Cucinotto	4,10 x 3,84 = 15,74	0,60	9,44
	Ripostiglio	1,30 x 1,50 = 1,95	0,60	1,17
	Disimpegno	2,00 x 3,40 = 6,80	1,00	6,80
	Ingresso	4,20 x 1,60 = 6,72	0,60	4,03
	Cantina	(4,23 X 5,10)+(3,87X1,41)= 25,06	0,60	15,04
SOMMANO mq. Commerciali calpestabili ragguagliati arrotondati				mq.95,24
	Portico			
		mq. 82,42	0,25	mq. 20,60
Piano primo	Altezza media mt. 2,80			
	Soggiorno	9,95 x 5,31 = 52,83	1,00	52,83
	Cucina	5,54 x 3,83 = 21,22	1,00	21,22
	Camera	4,40 x 4,00 = 17,60	1,00	17,60
	Camera	2,92 x 4,00 = 11,68	1,00	11,68
	Camera	3,44 x 3,84 = 13,21	1,00	13,21
	Camera	3,45 x 3,44 = 11,87	1,00	11,87
	Bagno	3,41 x 1,85 = 6,31	1,00	6,31
	Bagno	2,69 x 1,44 = 3,87	1,00	3,87
	Corridoio	1,40 x 7,40 = 10,95	1,00	10,95
	Vano scala	1,42 x 4,20 = 5,68	1,00	5,68
SOMMANO mq. Commerciali arrotondati				mq. 182,04

La superficie commerciale netta complessiva del fabbricato è di mq. 297,88 .

AI FINI DELLA VALUTAZIONE, L'AREA SCOPERTA ADIBITA A GIARDINO VIENE COMPRESA NEL VALORE UNITARIO E QUINDI NEL VALORE A BASE D'ASTA ESSENDO TUTT'UNO CATASTALE CON L'ABITAZIONE.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE CONVENZIONALE DA MOLTIPLICARE
PER IL VALORE UNITARIO DETERMINATO.
Coefficiente 1,00 x vani abitabili del piano primo
Coefficiente 0,80 per l'intero piano terra e servizi
Coefficiente 0,60 per il portico

	Destinazione	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra	Servizio della residenza 10,05 x 15,41 = 154,87 1,67 x 1,27 = 2,12 5,88 x 4,62 = 27,17 Sommano mq. 184,16	0,80	147,33
Piano Primo	Abitazione 10,05 x 15,41 = 154,87 4,62 x 5,88 = 27,17 Sommano mq. 182,04	1,00	182,04
Portico	82,42	0,50	41,21
	Sommano		370,58

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2022 primo semestre

Zona: Mira / Piazza Vecchia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min/max (€/mq.): 1200/1550 -PIENA PROPRIETA'-

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietari:

• ☐ n. ☐ c.f. ☐ nuda
• ☐ natr ☐ da
• ☐ nato ☐

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Piazzetta degli Storti 6/5 30031 DOLO (Venezia)
Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)
Telefono 041.41.29.36
studiotrolese@libero.it PEC: leopoldo.trolese@geopec.it

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna a conoscenza del C.T.U.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: //

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

6.2.1 Iscrizioni:

6.2.1 Iscrizioni

[illegible]

6.2.2 Pignoramenti:

6.2.2 Pignoramenti:
trascritto _____ il nr _____ lavoro _____
_____ 1. Viene pignorato l'intero del _____

6.2.3 Altre trascrizioni: //

6.2.3 Altre trascrizioni: n

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

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 condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni:
non vi sono spese condominiali trattandosi di casa singola isolata

Esposizione debitoria del condominio: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Limitatamente al piano terra.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando i valori OMI ed i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nel triennio 2019/2021, adatti al bene in esame.

Definita la superficie commerciale il sottoscritto estimatore ha determinato il più probabile valore unitario praticato nella zona al momento della stima.

La determinazione del più probabile valore di mercato deve essere frutto di un'informazione tratta da dati di contrattazioni reali di mercato che tenga conto dei fattori endogeni ed esogeni del bene in una concreta comparabilità con beni simili, diversamente dai metodi empirici e monoparametrici, integrati con alcuni correttivi, talvolta stabiliti da normative, o, nella migliore delle ipotesi, definiti dalla letteratura estimativa con orientamenti su larga scala come avviene nei procedimenti estimativi per ricostruzione del prezzo; ciò non toglie che gli orientamenti su larga scala possono costituire indici parametrici da mediare con le contrattazioni reali (data l'esistenza costante della soggettività che comunque accompagna la ricerca dei comparativi).

Premesso quanto sopra, per la valutazione si utilizzano i valori immobiliari desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, i quali per immobili residenziali del tipo villini, indicano un valore minimo di € 1200,00/mq e massimo di € 1.550,00/mq. I valori tratti dall'Archivio dello scrivente C.T.U., invece, indicano per immobili residenziali simili un valore medio di €/mq 1.400,00. Questi tre valori vengono ulteriormente mediati ottenendo un risultato di € 1.400,00/mq. arrotondato. Dopo aver considerato anche i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della zona e proceduto alla detrazione dovuta alla vetustà, si ottiene un valore unitario di € 792,25 (età $42 - 6 = 36$; $15 + 10,5 = 25,5$ ex L. 392/78).

Il valore dell'immobile è il seguente:

$1.400 - 25,5\% = € 1040/mq. \times 370,58 = € 385.000,00$ arrotondato

8.2.2 Fonti di informazione:

Valore OMI dell'Agenzia del Territorio.

Valore OMI tratti dalla Consultazione Valori Immobili Dichiarati.

Valori d'archivio del C.T.U.

8.3.3. Valutazione corpo immobile LIBERO:

Unità immobiliare villino ad uso residenziale con giardino

Stima sintetica comparativa INTERO

€ 385.000,00=

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Sanzione amministrativa

- € 22.000,00=

Spese di demolizione, rimozione e smaltimento

- € 5.000,00=

- 13 -

Piazzetta degli Storti 6/5 30031 DOLO (Venezia)
Via Provinciale Nord, 119/1 30030 FOSSO' (Venezia)
Telefono 041.41.29.36
studiotrolese@libero.it PEC: leopoldo.trolese@geopec.it

Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	966,00=
		€	314.034,00=

Unità immobiliare ad uso residenziale con posto auto e magazzino:	
Tipologia	Costo
Totale costi di cancellazione:	€ 966,00

€ 314.034,00=

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: LOTTO UNICO

Elenco allegati

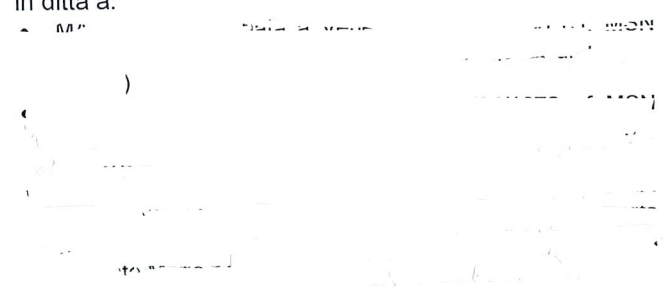
Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobile assoggettato ad imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto unico n. 001	ABITAZIONE UNIFAMILIARE SU DUE PIANI CON AMPIO GIARDINO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN CONTESTO ISOLATO SITO TRA LE FRAZIONI DI MIRA PORTO MENAI E PIAZZA VECCHIA, LUNGO LA VIA PORTO MENAI AL CIVICO 43/c.
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PROPRIETA' INTERO (1/1)
Identificativo catastale	N.C.E.U., COMUNE DI MIRA, FG. 37, PARTICELLA 239 SUB 1, P.T-1, CAT. A/7, CL. 2, VANI 10,50, MQ. 253,00 E PARTICELLA 239 SUB 2, CAT. C/6, P.T, CL. 5, MQ. 38, in ditta a: 
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova LIBERO: € 314.034,00=

Data deposito
20 dicembre 2022

L'esperto alla stima
Geometra Leopoldo Trolese



- 15 -