
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **YODA SPV S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **248/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2024 ore 09:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare
Lotto 001 - Abitazione unifamiliare
Lotto 002 - Complesso zootecnico e terreni agricoli

Esperto alla stima: Arch. Valentina Stevanato
Codice fiscale: STVVNT75A64L736D
Partita IVA: 02351460213
Studio in: Via Monsignor Longhin 29 - 30030 Martellago
Telefono: 3494264765
Email: valentinastevanato@gmail.com
Pec: valentina.stevanato@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Bastie 37/I - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Abitazione unifamiliare con garage e complesso zootecnico con terreni agricoli

Identificativo Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare

Corpo A - abitazione unifamiliare: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Dogaletto, Via Bastie 37/I

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – usufrutto

Codice fiscale: [REDACTED] **deceduto** a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1].

Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: Coniugato con [REDACTED]

[REDACTED] a - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugata con [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. con sede a Stra, c.f.: 03394680270 contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2013 rep. n. 8052/2013, trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350. NB: trascrizione annotata Restrizione di beni rep. 837 del 19/03/2019, trascritto a Venezia il 03/05/2019 ai nn. 14712/2060 relativamente a beni non oggetto di pignoramento (Comune Fiesco d'Artico, fg. 4, mapp. 1488, subb. 29, 41 e 71).

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiere in data 05/04/1982 rep. n. 27965; trascritto a Venezia in data 21/04/1982 al n. 5649;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ALICE SERVICE S.A.S. DI ALICE TUZZATO E C. debitore non datore di ipoteca; derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; a rogito di Notaio Fatigati Diomede in data 07/07/2011 rep. n. 64943/25705; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED]; derivante da: Ruolo e avviso di addebito; importo ipoteca: € 131.303,68; importo capitale: € 65.651,84; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032.

- Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; a rogito di Unep corte d'Appello di Venezia in data 22/09/2023 rep. n. 4898, trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 0,00**

Valore negativo in quanto i costi di bonifica del giardino e di rimozione della copertura in amianto risultano superiori al valore di stima del bene; gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto gli interventi di bonifica e rimozione amianto superano il valore del lotto **(€ -92.601,60)**

Identificativo Lotto: 2 - Complesso zootecnico e terreni agricoli

Corpo A - complesso zootecnico: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Dogaletto, Via Bastie 37/l

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – usufrutto

Codice fiscale: [REDACTED]; **deceduto** a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1].

Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: Via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: Coniugato con [REDACTED]
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugata con [REDACTED]
[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. con sede a Stra, c.f.: 03394680270 contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2013 rep. n. 8052/2013, trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350. NB: trascrizione annotata Restrizione di beni rep. 837 del 19/03/2019, trascritto a Venezia il 03/05/2019 ai nn. 14712/2060 relativamente a beni non oggetto di pignoramento (Comune Fiesse d'Artico, fg. 4, mapp. 1488, subb. 29, 41 e 71).

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiere in data 05/04/1982 rep. n. 27965; trascritto a Venezia in data 21/04/1982 ai nn. /5649;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ALICE SERVICE S.A.S. DI ALICE TUZZATO E C. debitore non datore di ipoteca; derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; a rogito di Notaio Fatigati Diomede in data 07/07/2011 rep. n. 64943/25705; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED]; derivante da: Ruolo e avviso di addebito; importo ipoteca: € 131.303,68; importo capitale: € 65.651,84; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032.

- Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; a rogito di Unep corte d'Appello di Venezia in data 22/09/2023 rep. n. 4898, trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685.

Corpo B - terreni agricoli: Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Dogaletto, Via Bastie 37/I

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – usufrutto

Codice fiscale: [REDACTED]; **deceduto** a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1].

Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: T [REDACTED] Residenza: Via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: Coniugato con [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugata con [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. con sede a Stra, c.f.: 03394680270 contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2013 rep. n. 8052/2013, trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350. NB: trascrizione annotata Restrizione di beni rep. 837 del 19/03/2019, trascritto a Venezia il 03/05/2019 ai nn. 14712/2060 relativamente a beni non oggetto di pignoramento (Comune Fiesse d'Artico, fg. 4, mapp. 1488, subb. 29, 41 e 71).

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiere in data 05/04/1982 rep. n. 27965; trascritto a Venezia in data 21/04/1982 ai nn. /5649;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ALICE SERVICE S.A.S. DI ALICE TUZZATO E C. debitore non datore di ipoteca; derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; a rogito di Notaio Fatigati Diomede in data 07/07/2011 rep. n. 64943/25705; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] derivante da: Ruolo e avviso di addebito; importo ipoteca: € 131.303,68; importo capitale: € 65.651,84; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032.

- Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
derivante da: verbale pignoramento immobili; a rogito di Unep corte d'Appello di Venezia in data
22/09/2023 rep. n. 4898, trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685.

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

Corpo A – Complesso zootecnico:

Valore negativo in quanto, i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di rimozione della copertura in amianto, risultano superiori al valore di stima del bene. Gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto i descritti interventi superano il valore del Corpo A

€ -29.778,00

Corpo B – Terreni agricoli

€ 82.978,00

Sommaro Lotto 1

1_	Completezza dei documenti	pag. 12	Documentazione completa
2_	Generalità dell'esecutato	pag. 12	1/1 di [REDACTED] – usufrutto, deceduto a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1]. <u>Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]</u> 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà, Stato Civile: coniugato in comunione dei beni con [REDACTED]; 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà, - Stato Civile: coniugata con [REDACTED];
3_	Individuazione dei beni	pag. 12	Lotto 1 _ abitazione: foglio 41, particella 243, subalterno 2, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T-1, comune Mira, categ. A/3, classe 1, cons. 7 vani, superf. 168 mq, rendita € 303,68. Garage: foglio 41, particella 243, subalterno 3, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T, comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, superficie 51 mq, rendita € 102,15 [garage non presente] Bene catastalmente non conforme– spese regolarizzazione € 1.000
4_	Regolarità urbanistico_edilizia	pag. 15	Licenza Edilizia 477/66 del 17/11/1966 Bene non conforme – spese regolarizzazione € 7500
5_	Stato di possesso	pag. 22	Occupato dagli esecutati (libero ai fini della procedura)
6_	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 23	- Pignoramento a favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da: verbale pignoramento immobili; trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350. - Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 05/04/1982 trascritto a Venezia in data 21/04/1982 ai nn. /5649; - Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. derivante da: mutuo fondiario; a rogito di Notaio Fatigati Diomede; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802. - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED]; derivante da: Ruolo e avviso di addebito; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032. - Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685. Spese di cancellazione: € 1.079
7_	Spese di gestione e manut. _spese condominiali	pag. 24	Trattasi di abitazione unifamiliare
8_	Valutazione finale ed allegati	pag. 24	Stima dei beni: € 0,00 (€ -92.601,60) al netto delle decurtazioni Valore negativo in quanto i costi di bonifica del giardino e di rimozione della copertura in amianto risultano superiori al valore di stima del bene.
9_	Valutazione della quota indivisa	pag. 26	Il bene è stato pignorato per l'intero di piena proprietà essendo stato pignorato sia l'usufrutto che la nuda proprietà
10_	Elenco allegati	pag. 26	Si vedano gli allegati all'elaborato peritale
11_	L'iva e l'imposta di registro	pag. 27	La vendita è assoggettata ad imposta di registro
12_	Schema identificativo dei beni	pag. 27	Lotto 1 _ abitazione unifamiliare: foglio 41, particella 243, subalterno 2, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T-1, comune Mira, categ. A/3, classe 1, cons. 7 vani, superf. 168 mq, rendita € 303,68. Garage: foglio 41, particella 243, subalterno 3, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T, comune Mira, categoria C/6, classe 4, consistenza 46 mq, superficie 51 mq, rendita € 102,15 [garage non presente]

Sommarlo Lotto 2

1_	Completezza dei documenti	pag. 28	Documentazione completa
2_	Generalità dell'esecutato	pag. 28	1/1 di [REDACTED] – usufrutto, deceduto a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1]. <u>Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. [REDACTED] riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]</u> 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà, Stato Civile: coniugato in comunione dei beni con [REDACTED]; 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà, - Stato Civile: coniugata con [REDACTED];
3_	Individuazione dei beni	pag. 28	Lotto 2 _ complesso zootecnico e terreni agricoli Corpo A – complesso zootecnico: foglio 41, particella 426, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T, comune Mira, categoria D/10, rendita € 1.294,00. Bene catastalmente non conforme – spese regolarizzazione € 2.500,00. Corpo B – terreni agricoli: sezione censuaria Mira, foglio 41, particella 239, qualità A-Vigneto/B-Seminativo, classe 01-02, superficie catastale 850+1120, reddito dominicale: € 8,87-8,79, reddito agrario: € 4,83-6,36 sezione censuaria Mira, foglio 41, particella 240, qualità AA-Vigneto/AB-Seminativo, classe 01-02, superficie catastale 5300+7900, reddito dominicale: € 55,29-62,02, reddito agrario: € 30,11-44,88
4_	Regolarità urbanistico_edilizia	pag. 31	Licenza Edilizia 478/66 del 17/11/1966 Condono edilizio 4539 rilasciato il 14/12/2020 (decaduto) Bene non conforme – spese regolarizzazione € 150.616,00
5_	Stato di possesso	pag. 40	Occupato dagli esecutati (libero ai fini della procedura)
6_	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 41	- Pignoramento a favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili; trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350. - Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 05/04/1982 trascritto a Venezia in data 21/04/1982 ai nn. /5649; - Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. derivante da: mutuo fondiario; a rogito di Notaio Fatigati Diomede; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802. - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] derivante da: Ruolo e avviso di addebito; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032. - Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] derivante da: verbale pignoramento immobili; trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685. Spese di cancellazione: € 1.079
7_	Spese di gestione e manut. _spese condominiali	pag. 42	Trattasi di abitazione unifamiliare
8_	Valutazione finale ed allegati	pag. 42	Corpo A – Complesso zootecnico: € -29.778,00 <u>Valore negativo in quanto, i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di rimozione della copertura in amianto, risultano superiori al valore di stima del bene. Gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto i descritti interventi superano il valore del Corpo A</u> Corpo B – Terreni agricoli: € 82.978,00

9_	Valutazione della quota indivisa	pag. 45	Il bene è stato pignorato per l'intero di piena proprietà essendo stato pignorato sia l'usufrutto che la nuda proprietà
10_	Elenco allegati	pag. 45	Si vedano gli allegati all'elaborato peritale
11_	L'iva e l'imposta di registro	pag. 45	La vendita è assoggettata ad imposta di registro
12_	Schema identificativo dei beni	pag. 45	_Lotto 2: complesso zootecnico e terreni agricoli Corpo A – complesso zootecnico: foglio 41, particella 426, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T, comune Mira, categoria D/10, rendita € 1.294,00 Corpo B – terreni agricoli: - sezione censuaria Mira, foglio 41, particella 239, qualità A-Vigneto/B-Seminativo, classe 01-02, superficie catastale 850+1120, reddito dominicale: € 8,87-8,79, reddito agrario: € 4,83-6,36 - sezione censuaria Mira, foglio 41, particella 240, qualità AA-Vigneto/AB-Seminativo, classe 01-02, superficie catastale 5300+7900, reddito dominicale: € 55,29-62,02, reddito agrario: € 30,11-44,88

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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggitto
 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.

Premessa

Io sottoscritta arch. Valentina Stevanato, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia al n. 3410, con studio in Martellago (Ve), via Monsignor Longhin 29, in data 08/11/2023 venivo nominata dal G.E. dott.ssa Silvia Bianchi, perito per la stima dei beni appresi alla E.I. 248/2023 promossa da Yoda SPV Srl contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

_in data 10/11/2023 la scrivente CTU effettuava il giuramento di rito e il giorno successivo prendeva contatto con il custode, dott. Vittorio Comerci;

_in data 26/11/2023 effettuava le necessarie visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate richiedendo anche le planimetrie catastali;

_in data 27/11/2023 inviava una richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mira;

_sempre in data 27/11/2023 inviava una richiesta di CDU all'ufficio Urbanistica del Comune di Mira;

_in data 21/12/2023 effettuava un primo accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Mira, senza tuttavia reperire tutta la documentazione;

_in data 16/01/2024 effettuava un secondo accesso agli atti, visionava e ritirava la documentazione edilizia e urbanistica presso i preposti uffici del Comune di Mira;

_in data 10/02/2024 effettuava il sopralluogo presso i beni.

Durante il sopralluogo l'esecutato informava la sottoscritta che lo scoperto di pertinenza dell'abitazione, a metà degli anni '60, ovvero all'epoca dell'edificazione del fabbricato unifamiliare, è stato oggetto di sversamenti di materiale di colore biancastro proveniente dalla zona industriale di Marghera.

Successivamente, in data 19/02/2024, la scrivente CTU faceva istanza all'Ill.mo G.E. affinché determinasse l'eventuale necessità di effettuare delle indagini ambientali per verificare l'effettivo sversamento di materiale di rifiuto sul terreno pertinenziale dell'abitazione. In pari data il sig. G.E. mandava alle parti di prendere posizione in merito.

In data in data 04/03/2024 gli avvocati della parte creditrice hanno depositato note scritte, nelle quali ritenevano opportuno procedere con approfondita indagine ambientale (con retribuzione a carico della massa). In data 04/04/2024 la scrivente CTU provvedeva pertanto ad effettuare un sopralluogo con l'ing. Nicola Carraro della ditta Eureka srl di Marghera_Venezia, specializzata in bonifiche, per ottenere il primo preventivo. Successivamente contattava anche l'ing. Davide Splendore della ditta Geolavori srl di Este (Pd) e la ditta Geodis di Spinea per altrettanti preventivi.

In data 11/06/2024, al fine di avere un quadro ancora più preciso su quale sia il set analitico più corretto da utilizzare per le indagini, il CTU contattava per le vie brevi anche il dott. Mazzola Massimo presso l'Unità Organizzativa Bonifiche dei Siti contaminati del Veneto Orientale dell'ARPAV, il quale ha confermato che, vista la peculiarità dell'area in esame, avente destinazione residenziale, attesa l'assenza di precedenti indagini che attestino la natura degli inquinanti presenti, è senza dubbio opportuno procedere con tutti i parametri previsti dalla tabella 1 all. 5 del D.Lgs 152/2006. Visto quanto sopra, lo stesso giorno, il CTU inviava via mail, all'avvocato di parte procedente, i preventivi affinché scegliesse la ditta a cui affidare le indagini ambientali.

Nel frattempo, in data 28/08/2024, la scrivente CTU, chiedeva ulteriore proroga dei termini di deposito della perizia. In data 02/09/2024 l'Illmo G.E. mandava al procedente affinché prendesse posizione rispetto ai preventivi proposto. Con note autorizzate del 16/09/2024 l'avvocato della procedente sceglieva il preventivo della ditta Geolavori srl per un importo di € 6.446,00.

In data 11/11/2024 la scrivente CTU richiedeva ulteriore proroga poiché la ditta Geolavori prima di iniziare i lavori, richiedeva i dati di fatturazione della procedente, che venivano forniti solo in data 18/11/2024.

Le indagini venivano infine eseguite in data 28/11/2024 alla presenza della scrivente CTU, di un geologo inviato dalla Geolavori e dell'esecutato. La relativa relazione ambientale veniva spedita alla sottoscritta in data 23/12/2024, pertanto, in data 10/01/2025, la scrivente CTU inviava un'ultima richiesta di proroga al fine di completare le verifiche strettamente connesse agli oneri per lo smaltimento del materiale effettivamente rinvenuto durante le indagini ambientali.

Tutto ciò premesso il CTU espone di seguito la propria relazione di stima.

Beni in **Mira (VE)**
Località/Frazione
Via Bastie 37/I

Lotto: 1 - Abitazione unifamiliare

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:

██████████, nato a Mira (Ve) ██████████ Codice fiscale: ██████████; deceduto a
Mirano in data ██████████ [v. all. A/1].

Quota di proprietà: 1/1 di usufrutto - Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. ██████████ ha
riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie ██████████, nata a Mira (Ve)
il ██████████

Esecutato:

██████████, nato a Mira il ██████████, codice fiscale: ██████████

Residenza: via Bastie 37/I, Mira (Ve)

Coniugato con ██████████ in regime di comunione dei beni.

Data matrimonio: 28/07/1984 [v. all. A/2-A/4].

Quota di proprietà: 1/2 di nuda proprietà

Esecutata:

██████████, nata a Mirano (Ve) il ██████████ codice fiscale: ██████████,

Coniugata con ██████████ in regime di comunione dei beni.

Data matrimonio: 28/07/1984 [v. all. A/2-A/4].

Quota di proprietà: 1/2 di nuda proprietà

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione unifamiliare e ampio scoperto di pertinenza siti in località Dogaletto di Mira, a circa 1,5 km dalla Strada Statale 309 Romea. Il bene sorge in zona agricola e risulta confinante con il retrostante mappale 426, di stessa proprietà, destinato a fabbricato rurale per l'allevamento bovino.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi di vicinato, chiesa, ristorazione

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: fermata Linea ACTV Piove di Sacco-Venezia 1,5 km

Identificativo corpo: A - abitazione unifamiliare.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Dogaletto, Via Bastie 37/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – usufrutto

Codice fiscale: [REDACTED] **deceduto** a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1].

Si precisa che nell'atto di compravendita il sig. [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: ABITAZIONE

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,

[REDACTED] [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1

Dati identificativi:

foglio **41**, particella **243**, subalterno **2**, indirizzo Via Bastie 37/1, piano **T-1**, comune **Mira**, categoria **A/3**, classe 1, consistenza **7 vani**, superficie **168 mq**, rendita **€ 303,68** [v. all. B - C]

Ulteriori informazioni:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

Atto del 27/01/1995 Pubblico ufficiale COLANGELO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 44386 - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione n. 732 registrato in data 16/02/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4417.1/1995 - Pratica n. 157593 in atti dal 22/06/2001

Confini:

Il mappale 243 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 426, 69, via Bastie e mappale 326 [v. all. D]

Note: Si precisa che, essendo deceduto il sig. [REDACTED], le quote di proprietà indicate nella visura catastale non sono aggiornate.

Si aggiunge altresì, che il pignoramento colpisce anche il sub. 1, corrispondente allo scoperto di pertinenza e accatastato come Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3 [v. all. B]

Identificato al catasto Fabbricati: GARAGE (bene non presente)Intestazione:

██████ nata a MIRANO il ██████, c.f. ██████ quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

██████ nato a MIRA il ██████, c.f. ██████ quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,

██████ nato a MIRA il ██████, c.f. ██████ quota di proprietà: usufrutto per 1/1

Dati identificativi:

foglio **41**, particella **243**, subalterno **3**, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T, comune **Mira**, categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **46 mq**, superficie **51 mq**, rendita **€ 102,15** [v. all. B - C]

Ulteriori informazioni:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Derivante da:

Atto del 27/01/1995 Pubblico ufficiale COLANGELO Sede VENEZIA (VE) Repertorio n. 44386 - UR Sede VENEZIA (VE) Registrazione n. 732 registrato in data 16/02/1995 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4417.1/1995 - Pratica n. 157593 in atti dal 22/06/2001

Confini:

Il mappale 243 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 426, 69, via Bastie e mappale 326 [v. all. D]

Note: Si precisa che il sub. 3, corrispondente al garage, non esiste in quanto l'intero piano terra, è stato abusivamente trasformato in abitazione; il garage non era presente nemmeno negli atti autorizzativi originali. Pertanto, la regolarizzazione dei locali al piano terra, dovrà prevedere la loro trasformazione in magazzino, con soppressione dell'attuale subalterno 3 e ricavo di due posti auto esterni [v. all. B - C]

Irregolarità e Spese:

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- al piano terra è stato abusivamente ricavato un alloggio che non ha i requisiti di altezza utile per essere sanato come unità residenziale; pertanto, una volta sanato il distributivo interno presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Mira (si veda il paragrafo relativo alla conformità edilizia), che comunque dovrà mantenere la destinazione d'uso di magazzino/cantina, sarà necessario rettificare la planimetria catastale del sub. 2 mediante variazione DOCFA a firma di un tecnico abilitato. Come sopra anticipato, si ribadisce che, pur essendo presente la planimetria catastale che identifica il subalterno 3 come garage, attualmente l'unità immobiliare in oggetto non ne è provvista. Inoltre, anche il progetto edilizio originario e depositato agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Mira, non prevedeva vani con destinazione a garage. Per quanto sopra esposto, l'unità identificata con il sub. 3 dovrà essere soppressa e, il vano in questione, in origine avente destinazione di cantina, dovrà essere annesso all'unità residenziale. A tal proposito si precisa che, la destinazione, dovrà essere compatibile con la distribuzione interna realizzata in tempi recenti, anche se non residenziale.

Regolarizzabili mediante:

Variazione DOCFA:

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 477/66 [v. all. E]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione di una casa rurale per abitazione di piani 2 (compreso lo scantinato) e vani catastali n. 7

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/1966

Rilascio in data 17/11/1966 al n. di prot. 477/66

Abitabilità in data 22/11/1968 al n. di prot. 477/66

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati agli atti legittimanti (Nulla Osta n. 477/1966) sono emerse le seguenti difformità:

_modifiche al distributivo interno del piano terra con cambio della destinazione d'uso dei vani da cantina /magazzino ad abitazione;

_realizzazione di un volume destinato a portico d'ingresso al piano terra, posto sul fronte ovest del fabbricato, di fianco al vano scala; il manufatto, in mattoni facciavista, possiede una pianta rettangolare (dimensioni interne pari a mt. 3,05 x 1,73) e copertura spiovente con altezza media pari a circa m 2,20;

_spostamento del servizio igienico e del vano caldaia;

_ampliamento della superficie della cucina del piano primo mediante la rimozione della tramezza prevista tra quest'ultima e il disimpegno e successiva realizzazione di un divisorio in legno in posizione traslata;

_trasformazione del ripostiglio in servizio igienico, con annessione di parte della superficie del bagno al vano cucina.

Si sottolinea inoltre, come già anticipato nel precedente paragrafo "Irregolarità e spese", che al piano terra è stato abusivamente ricavato un alloggio che non ha i requisiti di altezza utile per essere sanato come unità residenziale; pertanto, sarà possibile sanare la diversa distribuzione dei vani, ma non la loro destinazione d'uso, che dovrà comunque rimanere come vano accessorio.

Si segnala inoltre che l'abitazione, sin dalla sua costituzione e legittimazione, era priva di garage, pertanto, in fase di regolarizzazione delle difformità sopraelencate, sarà necessario individuare nello scoperto di pertinenza due posti auto per una superficie complessiva pari a 25 mq.

Per una miglior comprensione si veda l'allegato rilievo e restituzione grafica dell'abitazione [v. all. α]

Regolarizzabili mediante: SCIA Tardiva

SCIA Tardiva (oneri e spese tecniche): € 2.500,00

Accertamento di compatibilità paesaggistica (spese tecniche e sanzione): € 5.000,00

Oneri Totali: € 7.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3] [v. all. F – Certificato di Destinazione Urbanistica]**

Delibere Strumenti urbanistici approvati e riferimenti normativi:	Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
--	---

	P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 3309 del 5.5.1992; Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995; Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n.2376 del 27.07.1995; Piano di Area Laguna e Area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 9.11.1995, prot. 13.383 (e successiva Variante n.1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n.70 del 21.10.1999); Delibera n° 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C.ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002; Delibera n° 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al PRGC ai sensi del comma 9° dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea"; Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S.Illario - (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R.il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006; D.M. 16.10.1958 e 18.2.1964 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Riviera del Brenta, sita nell'ambito dei comuni di Mira, Dolo, Stra e Fiesse d'Artico); Delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con deliberazione della G.C. n° 171 del 13.09.2005 e s.m.i.; Deliberazione di C.C. n° 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G. e s.m.i.; Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 55 del 17.01.2006; Vista la Deliberazione di Consiglio n. 68 del 29.12.2020 avente ad oggetto "Adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) della l.r. 14/2017"; Art. 13, comma 14 della L.R. Veneto n. 14/2017 e l'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004; Deliberazione di Consiglio n. 36 del 30.05.2022 avente ad oggetto "Autorizzazione delle richieste di proroga dell'attuale destinazione urbanistica delle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati ai sensi dei commi 7 e 7bis dell'art.18 della L.R. 11/2004"; Primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006. (c.d. PGRA) adottato dalla
--	--

	Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con la Delibera n.3/2021, in data 21 dicembre 2021 (l'avviso di adozione è stato pubblicato in G.U. n. 29 di oggi 4 febbraio 2022); Deliberazione n° 1 del Consiglio Comunale del 11.01.2024 avente ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Rapporto Ambientale (VAS). Adozione ai sensi dell'articolo 15 della lr 11/2004 e s.m.i.";
Zona omogenea:	B2-N5 - Zona residenziale di completamento
Destinazione Urbanistica e Norme tecniche di attuazione:	L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FG. 41 MAPP. 243 ricade in Zona "B2-N5 - (Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento" Inoltre tale terreno è 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.) - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) - <u>Aree di notevole interesse pubblico</u> - D.Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 431/85) - <u>Aree tutelate per legge</u> - PALAV (art. 21 lett.a) - <u>Area di interesse paesistico ambientale</u> - PGRA - Area a pericolosità P1 (moderata) - PGRA - Area a rischio R1 (moderato) L'indice di Edificabilità per la Zona B2-N5 è: 1.50 mc/mq Si precisa che la classificazione del Rischio idraulico corrisponde a quanto indicato nel PGRA vigente e fa riferimento all'attuale situazione dei terreni; un eventuale intervento di trasformazione di natura urbanistica ed edilizia o diversa sistemazione dello stato dei luoghi potrebbe comportare la modifica della classe di rischio. Gli interventi edilizi in dette aree dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli: - B2-N5 - (Art. 9 par. 2 N.T.A.)
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:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	2 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di abitazione unifamiliare su due livelli, piano terra e piano primo, edificata nel 1966.

L'abitazione si trova all'interno di un ampio compendio, nel quale è presente un complesso zootecnico dismesso, composto da un ampio capannone, due stalle per l'allevamento dei bovini, due silos a fossa, una concimaia una vasca ed un porcile; fanno parte del complesso anche due terreni agricoli aventi superficie catastale di mq 1.970 e 13.200 e censiti rispettivamente con il n. di mappale 239 e 240.

Attualmente tutti i beni sopracitati fanno capo agli stessi proprietari, tuttavia in caso di vendita separata dei beni, il mappale su cui giace l'abitazione unifamiliare di seguito descritta, sarà gravato da servitù di passaggio per permettere l'accesso al retrostante mappale 426 (complesso zootecnico) e ai succitati terreni agricoli. L'abitazione unifamiliare insiste sulla particella 243, la quale possiede una forma trapezoidale e ha un'estensione censuaria pari a 1.500 mq; giova precisare che dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il lotto ha una superficie cartografica inferiore, ovvero pari a 1.381 mq.

L'accesso al lotto avviene da via Bastie, attraverso un ampio cancello carraio preceduto da un ponticello in calcestruzzo per attraversare il canale che costeggia via Bastie (denominato Seriola Bastie).

Un vialetto in ghiaio conduce verso l'ingresso dell'abitazione e prosegue verso i capannoni di fronte ai quali vi è un ampio spazio di manovra e/o area parcheggio. L'ingresso all'abitazione avviene dal giardino che fiancheggia il succitato vialetto; tramite il portico presente sul fronte sud-ovest, si accede infatti al vano scala che porta al primo piano, dove sono presenti un ampio soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e due poggioli.

Come anticipato nel precedente paragrafo *4.1.1 Conformità edilizia*, secondo gli atti legittimanti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Mira, il piano terra dell'abitazione dovrebbe essere destinato a magazzino e cantina, tuttavia, è stato abusivamente trasformato in abitazione composta da 4 vani, un servizio igienico, un disimpegno ed un piccolo locale per la caldaia.

Il piano terra è collegato al piano superiore dal succitato vano scala d'ingresso all'abitazione.

Si ribadisce, inoltre, che dal punto di vista catastale, il vano destinato a cantina, è stato accatastato come garage ed è identificato con il sub. 3 del mappale 243 sin dal 1993, pur non essendo presente. Si precisa altresì, che l'unità ricavata al piano terra ha un'altezza utile pari a m 2,18 pertanto non ha i requisiti per mantenere la destinazione residenziale abusivamente ricavata.

Sarà comunque necessario presentare presso l'ufficio edilizia privata del comune di Mira, una pratica amministrativa a firma di un tecnico abilitato, per sanare la diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni del piano terra; in tale occasione, sarà necessario individuare la dislocazione di due posti auto esterni, della superficie di mq 12,5 ciascuno, per sopperire alla mancanza del garage, come previsto dal Regolamento Edilizio del comune di Mira (art. 70).

Per quanto concerne lo spazio scoperto, l'abitazione è provvista di un giardino piantumato con alberi e arbusti, disposto nella porzione del lotto posta a sud-ovest del fabbricato; l'area a giardino situata a sud, è stata rialzata di circa un metro rispetto al piano di campagna, in corrispondenza dell'abitazione e discende dolcemente verso la zona perimetrale del lotto.

INDAGINI AMBIENTALI

Durante il primo sopralluogo, avvenuto in data 10/02/2024, l'esecutato informava la scrivente CTU che a metà degli anni 60, epoca di edificazione dell'abitazione, il padre nonché precedente proprietario dell'immobile, accettò, dietro compenso, lo sversamento di materiale antropico nel terrapieno antistante l'abitazione, proveniente dalle industrie di Marghera e descritto come simile a gesso bianco. Dopo la relativa scelta della parte procedente, sulla base dei preventivi proposti, la scrivente CTU incaricava quindi la ditta Geolavori srl di Este (PD), affinché procedesse ad effettuare un'indagine ambientale ai sensi del D.Lgs 152/06, finalizzata a verificare la presenza di eventuali sostanze inquinanti.

Poiché la destinazione d'uso del sito è di tipo residenziale, sentito anche il parere di un tecnico specializzato Arpav, tutti i risultati delle analisi dei campioni venivano confrontati con i limiti della Col. A dell'Allegato 5 alla Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/06.

L'indagine veniva svolta su 4 campioni rappresentativi di terreno, raccolti fino alla profondità di 1 mt, come da preventivo sottoscritto. Atteso che il materiale di riporto era riscontrabile a vista già in fase di scavo (sia a causa della colorazione biancastra, sia per la consistenza che risultava molto più compatta del restante terreno), si procedeva, al fine di circoscrivere più accuratamente la dislocazione del materiale sospetto, ad eseguire un'ulteriore trincea anche verso il confine est del lotto, oltre alle 4 previste inizialmente.

In relazione a quest'ultimo scavo, si è sceglieva poi di non eseguire il campionamento, poiché non si riscontrava visivamente la presenza del citato materiale sospetto, nonché in considerazione del fatto che sarebbe stato analizzato comunque il terreno di altre due trincee nelle quali già non si evidenziava lo sversamento (la n. 2 e la n. 4).

Pertanto, da ciascuno scavo (ad esclusione della trincea n. 5), è stato prelevato n° 1 campione rappresentativo dello stato di terreno, corrispondente ad 1 mt, che è stato analizzato dal laboratorio Siram SpA di Monselice (PD) certificato ACCREDIA n° 0174. Come si può evincere dall'allegata relazione ambientale, a firma dell'ing. Davide Splendore [v. all. G], è emersa la presenza di materiale di riporto biancastro in corrispondenza delle trincee n. 1 e n. 3, rispettivamente nello strato compreso tra le quote di profondità da cm 40 fino a cm 100 e da cm 50 a cm 90 circa. Le analisi evidenziano la presenza di Piombo 188 mg/kg > 100 mg/kg e di Benzo (A)Pirene 0.15 mg/kg > 0.10 mg/kg nel solo campione prelevato dalla trincea n. 1 il quale pertanto non rispetta i limiti di concentrazione della Col. A, Tab. 1, Allegato 5, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06. Inoltre, come evidenziato nell'allegata relazione tecnica ambientale, "negli scavi condotti in prossimità dell'abitazione, TR1 e TR3, sono presenti materiali antropici assimilabili a rifiuto che pertanto dovranno essere rimossi per tutta la loro estensione previa classificazione e caratterizzazione con determinazione delle caratteristiche di pericolosità e attribuzione del codice CER, come disciplinato dalla Parte IV del Dlgs 152/06".

Sarebbe pertanto necessario procedere con un'analisi dettagliata del materiale di rifiuto al fine di determinarne con precisione la natura, le modalità di bonifica, nonché i costi di rimozione e smaltimento. Atteso che le indagini ambientali, oltre a confermare la presenza di materiale antropico di rifiuto, hanno permesso di individuare con buona approssimazione, l'ubicazione dell'area di intervento, la scrivente CTU ritiene sufficiente, in questa sede, procedere con una stima sommaria dei costi di bonifica, determinati sulla scorta di parametri medi forniti da una ditta di bonifiche operante nella zona. L'area interessata dallo sversamento, viene stimata pari a mq 330 ed interesserebbe la porzione di scoperto di pertinenza dell'abitazione situata nella zona prospiciente il lato ovest e il lato sud. Rispetto alla superficie complessiva del mappale 243, viene esclusa l'area che va dal confine sud del lotto fino alla distanza di un metro oltre la zona dove è stata effettuata la trincea n. 2, la quale non evidenziava la presenza di materiale antropico. Viene esclusa dall'ipotesi di bonifica, anche l'area che va dal fronte est del fabbricato, fino al relativo confine del lotto, sia perché la quota del giardino si attesta al piano di campagna e non presenta terrapieni (rendendo peraltro poco probabili gli sversamenti), sia perché anche la trincea n. 5 non ha evidenziato la presenza di materiale sospetto. La spesa per la bonifica della suddetta area, fino alla profondità di mt. 1, viene stimata pari a 235.500 €. L'importo comprende le seguenti lavorazioni computate mediante il prezziario dei lavori pubblici della Regione Veneto: scavo del terreno mediante mezzi meccanici, sovrapprezzo per la lavorazione eseguita in presenza di terreni aventi una consistenza tale da richiederne la preventiva sconnessione, sistemazione del terreno su aree di smaltimento in attesa del conferimento in discarica, riporto di terreno vegetale con relativa semina per una superficie di 330 mq.

Per quanto concerne i costi di bonifica del terreno, non essendo possibile effettuare una stima dettagliata, in mancanza di ulteriori analisi circa la natura del materiale sversato, sono state utilizzate le voci del prezziario della Regione Veneto scegliendo il valore medio tra le voci relative a terreno classificato come rifiuto non pericoloso (€/t 151,80) e terreno contenente MCA (€/t 493,35); si precisa che, tali valori, sono risultati in linea con i prezzi forniti per le vie brevi da una ditta di bonifiche della zona. Oltre agli oneri di bonifica del terreno di pertinenza dell'abitazione, si segnala la necessità di eseguire la mappatura dei materiali con sospetta presenza di amianto, a seguito della quale, una volta confermata la presenza di fibre di amianto e appurato lo stato di conservazione del materiale, sarà necessario predisporre

l'intervento di bonifica da parte di una ditta specializzata che potrà consistere nel solo incapsulamento del manto di copertura, ma più probabilmente anche nella sua rimozione.

Si stimano gli oneri per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente sul manto di copertura pari ad € 8.000 oltre gli oneri connessi con le opere provvisorie di ponteggio o piattaforma elevatrice; a tale importo va sommata la fornitura e posa di nuovo manto di copertura in coppi di laterizio per un importo complessivo che viene stimato in € 11.800.

Superficie complessiva di circa mq **281,50**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37/I; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,18-2,75

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

Stato di manutenzione generale: discreto

L'immobile si presenta condizioni igienico-sanitarie in linea con la propria vetustà; l'abitazione al piano primo, risulta in discrete condizioni manutentive e non mostra particolari criticità, ad eccezione di una evidente fessura sul pavimento, che corre parallelamente alla parete divisoria tra soggiorno e cucina, presumibilmente dovuta ad un non corretto allineamento tra la struttura portante del piano terra e quella del piano primo; tale criticità non permette di garantire l'assenza di vizi strutturali.

Le stanze del piano terra appaiono di recente ristrutturazione, così come i serramenti interni ed esterni. La muratura perimetrale esterna presenta, in corrispondenza dell'attacco a terra, l'esfoliazione dell'intonaco esterno, dovuta presumibilmente alla presenza di umidità di risalita.

Si precisa che, il manto di copertura dell'abitazione, è in fibrocemento (tipo eternit); la scrivente CTU non ha potuto verificarne lo stato di conservazione in quanto il tetto non è accessibile ma, considerato che la data di installazione è la medesima del vicino capannone, si può dedurre che lo stato di conservazione sia, così come per il citato capannone, fortemente degradato e necessita di sostituzione/risanamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC con vetrocamera protezione: inesistente Riferito limitatamente a: abitazione ricavata al piano terra
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione al piano primo
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: lana di vetro condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo con sassi di fiume condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: parquet in listoncini di legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: pavimento zona notte piano primo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimento piano terra e servizio igienico piano primo

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porta di ingresso all'abitazione del piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC con specchiature in vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta di ingresso al piano terra
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split interno e motocondensante esterna condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da certificare mediante dichiarazione di rispondenza
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da certificare mediante dichiarazione di rispondenza Riferito limitatamente a: Entrambi i piani sono riscaldati mediante un'unica stufa a legna (ad alto rendimento)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali verso l'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup lorda di pavimento	0	58,00	0,50	29,00	€ 1.300,00
Magazzini a P.T.	sup lorda di pavimento	0	74,00	0,70	51,80	€ 1.300,00
Abitazione P.1	sup lorda di pavimento	0	135,00	1,00	135,00	€ 1.300,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0	14,50	0,25	3,63	€ 1.300,00
			281,50		219,43	

NB: lo scoperto di pertinenza è da intendersi parte integrante della valutazione.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Mira, zona periferica Piazza Vecchia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

[REDACTED], a Mira il [REDACTED]

dal 09/11/1981 al 27/01/1995.

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Marelli, in data 09/11/1981, rep. n. 47712; trascritto a Venezia, in data 03/12/1981, ai nn. /17431.

Proprietario:

[REDACTED], nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED], nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED], quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED], nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1

dal 27/01/1995 ad oggi (attuali proprietari) [v. all. H].

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Colangelo Salvatore, in data 27/01/1995, rep.n. 44386; trascritto a Venezia, in data 25/02/1995, ai nn. /2752.

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita il sig. [REDACTED], riserva l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo di sé, per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED], pertanto, essendo il sig. [REDACTED] recentemente deceduto ([REDACTED]) i proprietari dei beni risultanti agli atti non sono aggiornati.

Attualmente la denuncia di successione dei beni non è ancora stata presentata, tuttavia, la corretta intestazione dei beni, dovrebbe essere la seguente:

[REDACTED], nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED], quota di proprietà: usufrutto per 1/1.

Stato di possesso:

il bene è occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 05/04/1982 rep. n. 27965; trascritto a Venezia in data 21/04/1982 ai nn. /5649;

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ALICE SERVICE S.A.S. DI ALICE TUZZATO E C. debitore non datore di ipoteca; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; a rogito di Notaio Fatigati Diomede in data 07/07/2011 rep.n. 64943/25705; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED]; derivante da: ruolo e avviso di addebito; importo ipoteca: € 131.303,68; importo capitale: € 65.651,84 ; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. con sede a Stra, c.f.: 03394680270 contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: verbale pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2013 rep. n. 8052/2013, trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350;
NB: trascrizione annotata Restrizione di beni rep. 837 del 19/03/2019, trascritto a Venezia il 03/05/2019 ai nn. 14712/2060 relativamente a beni non oggetto di pignoramento (Comune Fiesse d'Artico, fg. 4, mapp. 1488, subb. 29, 41 e 71).

- Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: Verbale Pignoramento immobili; a rogito di Unep corte d'Appello di Venezia in data 22/09/2023 rep. n. 4898, trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685;

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: /.****Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.****Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /****Millesimi di proprietà: /****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: 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. Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte del rapporto, rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, nonché in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni, oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Mira;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di Mira ed

Osservatorio del Mercato immobiliare;

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

Comune: MIRA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato: 1.100 - 1.400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate di settore.

8.3. Valutazione corpi:**A - abitazione unifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 171.155,40.**

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	29,00	€ 1.300,00	€ 37.700,00
Magazzini a P.T.	51,80	€ 1.300,00	€ 67.340,00
Abitazione P.1	135,00	€ 1.300,00	€ 175.500,00
Terrazze	3,63	€ 1.300,00	€ 4.719,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 285.259,00
vetustà detrazione del 40.00%			€ -114.103,60
Valore corpo			€ 171.155,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.155,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.155,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	219,43	€ 171.155,40	€ 171.155,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 8.500,00
Stima spese di bonifica del terreno di pertinenza dell'abitazione	€ -235.000,00
Detrazione spese rimozione del manto di copertura in eternit	€ -8.000,00
Fornitura e posa di manto di copertura in coppi di laterizio	€ -11.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - abitazione unifamiliare

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale)	€ 750,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

NB: i costi di cancellazione dovranno essere ripartiti proporzionalmente tra lotto 1 e Lotto 2 (corpo A e B), in base al valore di vendita; in questa sede verranno indicativamente ripartiti per 1/3 ciascun lotto per un importo di € 457,00.

Totale costi di cancellazione: € 1.373,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €0,00
Valore negativo in quanto, i costi di bonifica del giardino e di rimozione della copertura in amianto, risultano superiori al valore di stima del bene. Gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto i descritti interventi di bonifica e rimozione amianto superano il valore del lotto. € -92.601,60

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - abitazione unifamiliare
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

Il bene è pignorato per il 100 % di piena proprietà essendo stato pignorato sia il diritto di nuda proprietà che l'usufrutto.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati Lotto 1:

- _ documentazione anagrafica e di stato civile [vedi all. A];
- _ documentazione catastale [vedi all. B, C, D];
- _ Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 477/66 [vedi all. E]
- _ documentazione urbanistica [v. all. F]
- _ Relazione di sintesi indagine ambientale [v. all. G]
- _ Atto di provenienza [vedi all. H]
- _ Rilievo e restituzione grafica dello stato dei luoghi [vedi all. α]
- _ documentazione fotografica composta di n. 22 immagini e relativi con i fotografici.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita del bene è sottoposta ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - Abitazione unifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - abitazione unifamiliare: 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà in comunione dei beni 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà in comunione dei beni 1/1 di [REDACTED] – usufrutto (oggi [REDACTED])
Identificativo catastale	Corpo A - abitazione unifamiliare: Identificato al catasto Fabbricati: ABITAZIONE <u>Intestazione:</u> [REDACTED], nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni [REDACTED], nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, [REDACTED], nato a MIRA il 1 [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1 <u>Dati identificativi:</u> foglio 41 , particella 243 , subalterno 2 , indirizzo Via Bastie 37/1, piano T-1 , comune Mira, categ. A/3 , classe 1, cons. 7 vani , superf. 168 mq , rendita € 303,68 . Identificato al catasto Fabbricati: GARAGE (bene non presente) <u>Intestazione:</u> [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1 <u>Dati identificativi:</u> foglio 41 , particella 243 , subalterno 3 , indirizzo Via Bastie 37/1, piano T , comune Mira , categoria C/6 , classe 4 , consistenza 46 mq , superficie 51 mq , rendita € 102,15 [v. all. B - C]
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00 (€-93.223,60) . Valore negativo in quanto, i costi di bonifica del giardino e di rimozione della copertura in amianto, risultano superiori al valore di stima del bene. Gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto i descritti interventi di bonifica e rimozione amianto superano il valore del lotto.

Lotto: 2 - Complesso zootecnico**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:

██████████, nato a Mira (Ve) il ██████████, Codice fiscale: ██████████ deceduto a
Mirano in data ██████████ [v. all. A/1].

Quota di proprietà: 1/1 di usufrutto - Si precisa che nell'atto di provenienza il sig. ██████████ ha
riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie ██████████, nata a Mira (Ve)
il ██████████

Esecutato:

██████████ nato a Mira il ██████████, codice fiscale: ██████████

Residenza: via Bastie 37/I, Mira (Ve)

Coniugato con ██████████ in regime di comunione dei beni.

Data matrimonio: 28/07/1984 [v. all. A/2-A/4].

Quota di proprietà: 1/2 di nuda proprietà

Esecutata:

██████████, nata a Mirano (Ve) il ██████████ codice fiscale: ██████████

Coniugata con ██████████ in regime di comunione dei beni.

Data matrimonio: 28/07/1984 [v. all. A/2-A/4].

Quota di proprietà: 1/2 di nuda proprietà

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Complesso zootecnico per l'allevamento bovino e terreni agricoli siti in località Dogaletto di Mira, a circa 1,5 km dalla Strada Statale 309 Romea. I beni sorgono in zona agricola e sono confinanti con lotto 1 Abitazione unifamiliare, di stessa proprietà.

Caratteristiche zona: periferica normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi di vicinato, chiesa, ristorazione

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: fermata Linea ACTV Piove di Sacco-Venezia 1,5 km

Identificativo corpo: A - complesso zootecnico.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Dogaletto, Via Bastie 37/1

Trattasi di fabbricati rurali destinati a stalla, fienile, deposito attrezzi, silos concimaia e porcile

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] – usufrutto

Codice fiscale: [REDACTED] deceduto a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1].

Si precisa che nell'atto di compravendita il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo di sé, per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: fabbricato rurale [all. L - M]

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,

[REDACTED] [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1

Dati identificativi:

foglio **41**, particella **426**, indirizzo Via Bastie 37/1, piano **T**, comune Mira, categoria **D/10**, rendita **€ 1.294,00**

Ulteriori informazioni:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. VE0257549 in atti dal 25/11/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26834.1/2008)

Derivante da:

COSTITUZIONE del 11/06/2008 Pratica n. VE0121714 in atti dal 11/06/2008 COSTITUZIONE (n. 2069.1/2008)

Confini:

Il mappale 426 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 66, 240, 241, 69, 243, 326 e 388 [v. all. N]

Note: Si precisa che nell'atto di compravendita il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED] [REDACTED] nata a Mira (Ve) il [REDACTED], pertanto l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata.

Irregolarità e Spese:

La planimetria catastale, risulta conforme con lo stato dei luoghi, tuttavia, poiché la sanatoria

edilizia di tutti i corpi di fabbrica, ad eccezione della stalla, risulta decaduta, si dovrà procedere con la demolizione dei fabbricati e il conseguente aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

Variazione DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Identificativo corpo: B - terreni agricoli.

Terreno [T] sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Dogaletto, Via Bastie 37/I

Trattasi di terreni agricoli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] – usufrutto

Codice fiscale: [REDACTED] deceduto a Mirano in data [REDACTED] [v. all. A/1].

Si precisa che nell'atto di compravendita il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo di sé, per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugato

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] [REDACTED] Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Bastie 37/1, Mira (VE) - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 28-07-1984

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[REDACTED] [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni,

[REDACTED] [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1

Dati identificativi:

sezione censuaria Mira, foglio **41**, particella **239**, qualità **A-Vigneto/B-Seminativo**, classe **01-02**, superficie catastale **850+1120**, reddito dominicale: **€ 8,87-8,79**, reddito agrario: **€ 4,83-6,36**

Ulteriori informazioni:

TABELLA DI VARIAZIONE del 18/10/1993 Pratica n. 00000029 in atti dal 15/10/2002 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 1620.1/1993)

Derivante da:

Atto del 27/01/1995 Pubblico ufficiale COLANGELO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 44386 - IST.92078/08 COMPRAVENDITA Voltura n. 1283.1/1995 - Pratica n. VE0092110 in atti dal 05/05/2008

Confini:

Il mappale 239 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 64, 259, 65 e 240 [v. all. N]

Note: l'intestazione catastale non aggiornata.

Identificato al catasto Terreni :Intestazione:

██████ nata a MIRANO il ██████, c.f. ██████ quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

██████ nato a MIRA il ██████, c.f. ██████ quota di proprietà: usufrutto per 1/1

██████ nato a MIRA il ██████, c.f. ██████, quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni ,

Dati identificativi:

sezione censuaria Mira, foglio **41**, particella **240**, qualità **AA-Vigneto/AB-Seminativo**, classe **01-02**, superficie catastale **5300+7900**, reddito dominicale: **€ 55,29-62,02**, reddito agrario: **€ 30,11-44,88**

Ulteriori informazioni:

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. VE0317952 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 34730.1/2007)

Derivante da:

Atto del 27/01/1995 Pubblico ufficiale COLANGELO Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 44386 - IST.92078/08 COMPRAVENDITA Voltura n. 1283.1/1995 - Pratica n. VE0092110 in atti dal 05/05/2008

Confini:

Il mappale 240 confina, da nord in senso orario, con il mapp. 239, 430, 431, 441, 444, 457, 241, 426 e 66 [v. all. N]

Note: intestazione catastale non aggiornata.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di terreni agricoli la cui destinazione appare conforme a quella dichiarata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 478/66 [v. all. O]

Intestazione: ██████ e ██████

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato rurale / stalla per n. 33 bovini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/10/1966

Rilascio in data 17/11/1966 al n. di prot. 478

Agibilità in data 22/11/1968 al n. di prot. 478

NOTE: Trattasi di Nulla Osta per la costruzione di un fabbricato rurale destinato a ricovero per 33 capi bovini e fienile; si precisa che, il bene, è stato realizzato in diversa ubicazione rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, pertanto dovrà essere regolarizzato. Si sottolinea altresì che, la porzione di fabbricato destinata a stalla, è stata frazionata e ceduta, pertanto la porzione oggetto di

stima si riferisce al solo fienile [v. all. O]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico

Numero pratica: 4539 [v. all. P]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di stalla, costruzione di stalla, costruzione di porcile, costruzione di due silos e concimaia

Presentazione in data 17/09/1986 al n. di prot. 21537

Rilascio in data 14/12/2020 al n. di prot. 4539

L'importo è stato saldato? SI.

NOTE: Trattasi di condono condizionato alla realizzazione delle seguenti opere entro 12 mesi dal rilascio:

- a) che gli esistenti tamponamenti in materiale ligneo siano sostituiti e realizzati in muratura;
- b) che tutte le murature esterne siano intonacate e tinteggiate con colori tenui;
- c) che i manti di copertura di tutti i manufatti oggetto di condono siano sostituiti con coppi a canale. Poiché nessuna delle prescrizioni è stata realizzata, di fatto il condono risulta decaduto e non vi è modo di sanare i fabbricati abusivamente edificati secondo le attuali prescrizioni del PRG.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico

4.1.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alle pratiche amministrative legittimanti è emerso quanto segue.

Per quanto concerne il fabbricato identificato come fienile/deposito attrezzi:

A_ il bene è legittimato dal Nulla Osta per l'esecuzione di lavori Edili n. 478/66, relativo, oltre al fienile oggetto di stima, anche ad una stalla che oggi è di altra proprietà; il fabbricato è stato eretto con diversa dislocazione rispetto agli atti legittimanti, ovvero a cavallo tra i mappali 66 e 67 (oggi rispettivamente 426 e 388) anziché completamente sul mappale 67 come indicato negli elaborati grafici.

B_ all'interno del fabbricato sono stati realizzati nr. 3 vani destinati a deposito non presenti negli elaborati grafici originari;

C_ lungo il fronte nord è presente un ripostiglio di circa mq 6,70, anch'esso non rappresentato nei disegni originari e comportante un aumento di volume non sanabile.

La difformità di cui al punto A, è regolarizzabile mediante presentazione di una SCIA tardiva per diversa collocazione del fabbricato a firma di un tecnico abilitato, il costo della pratica viene stimato pari ad € 3.000 oltre la sanzione di € 516 .

La difformità di cui al punto B, è sanabile sempre mediante una SCIA tardiva per modifiche interne con sanzione pari ad € 1000.

Il ripostiglio abusivo di cui al punto C invece, costituisce un aumento di volume, pertanto non è legittimabile e dovrà essere demolito.

Per quanto concerne le altre due stalle, i due silos, la concimaia e il porcile, legittimati mediante Condono Edilizio ai sensi della L. n. 47/85, rilasciato al n. 4539 del 14/12/2020 con le condizioni descritte al paragrafo 4.1 *Pratiche edilizie*, poiché il l'intestatario del condono non ha adempiuto alle prescrizioni entro i 12 mesi dal rilascio dello stesso, esso risulta decaduto.

Pertanto, i succitati beni risultano abusivi e non regolarizzabili in quanto ricadono parzialmente all'interno di un'area attualmente non pianificata del PRG; sarà dunque necessario procedere con la

demolizione.

Si segnala altresì che, tutti i fabbricati costituenti il complesso zootecnico, possiedono il manto di copertura in fibrocemento contenente amianto (eternit) il quale si presenta fortemente degradato e necessita di essere rimosso da ditta specializzata e smaltito presso discariche autorizzate.

Regolarizzabili mediante: SCIA tardiva e demolizione dei fabbricati abusivi i cui oneri vengono di seguito stimati.

SCIA tardiva (spese tecniche e sanzioni): € 4.516,00

Rimozione copertura in fibrocemento di tutto il complesso (circa 775 mq): € 31.000,00

Demolizione e smaltimento stalla: € 37.800,00

Demolizione e smaltimento stalla vitelli: € 35.700,00

Demolizione e smaltimento dei due silos, del vascone, della concimaia e del porcile: € 24.600,00

Nuovo manto di copertura per il fienile (si ipotizza pannello sandwich in acciaio zincato con interposto poliuretano espanso): € 17.000,00

Oneri Totali: **€ 150.616,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico

Terreno [T]

Per quanto riguarda i terreni agricoli, non vi è conformità edilizia da dichiarare.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreni agricoli

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10] [v. all. Q – Certificato di Destinazione Urbanistica]

Delibere Strumenti urbanistici approvati e riferimenti normativi:	Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni; P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 1615 del 20.03.1992 integrata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 3309 del 5.5.1992; Variante n. 1 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività produttive in zona impropria, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n. 6178 del 28.11.1995; Variante n. 2 al P.R.G.C. relativa all'area centrale di Mira, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n.2376 del 27.07.1995; Piano di Area Laguna e Area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con provvedimento n. 70 del 9.11.1995, prot. 13.383 (e successiva Variante n.1 approvata con Delibera del Consiglio Regionale n.70 del 21.10.1999); Delibera n° 48 del Consiglio Comunale del 10.04.2002 di approvazione della "Variante parziale al P.R.G.C.ai sensi del comma 4 dell'art. 50 della L. 61/85 Trasposizione cartografica e informatica, riconferma dei vincoli e modifiche alle norme tecniche di attuazione", divenuta esecutiva il 09.06.2002; Delibera n° 15 del Consiglio Comunale del 26.02.2004 di approvazione della "Variante parziale al PRGC ai sensi del comma 9° dell'art. 50 della L.R. 61/85 per l'adeguamento al P.A.L.A.V. del territorio posto a NORD della S.S. 309 Romea";
--	--

	Delibera della Giunta Regionale n. 2645 del 07.08.2006 di approvazione definitiva della Variante di adeguamento al P.A.L.A.V. SUD – Territorio di S. Ilario - (Malcontenta – Dogaletto – Giare) controdeduzioni, pubblicata al B.U.R. il 05.09.2006 e divenuta esecutiva il 20.09.2006; D.M. 16.10.1958 e 18.2.1964 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Riviera del Brenta, sita nell'ambito dei comuni di Mira, Dolo, Stra e Fiesso d'Artico); Delimitazione del Centro Abitato ai sensi dell'art. 3 comma 1 punto 8 e dell'art. 4 "Nuovo Codice della Strada", D.lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione DPR 495/92 – Modifica D.G.M. n. 626 del 15.10.1998", approvata con deliberazione della G.C. n° 171 del 13.09.2005 e s.m.i.; Deliberazione di C.C. n° 156 del 15.12.2003 di approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio e delle modifiche conseguenti alle N.T.A. del P.R.G. e s.m.i.; Variante al P.R.G.C., ai sensi della L.R. 11/87 relativa alle attività economiche in zona impropria da confermare, approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 55 del 17.01.2006; Vista la Deliberazione di Consiglio n. 68 del 29.12.2020 avente ad oggetto "Adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui all'art. 14 comma 1 lett. a) della l.r. 14/2017"; Art. 13, comma 14 della L.R. Veneto n. 14/2017 e l'art. 18, comma 7 della L.R. 11/2004; Deliberazione di Consiglio n. 36 del 30.05.2022 avente ad oggetto "Autorizzazione delle richieste di proroga dell'attuale destinazione urbanistica delle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati ai sensi dei commi 7 e 7bis dell'art.18 della L.R. 11/2004"; Primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006. (c.d. PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con la Delibera n.3/2021, in data 21 dicembre 2021 (l'avviso di adozione è stato pubblicato in G.U. n. 29 di oggi 4 febbraio 2022); Deliberazione n° 1 del Consiglio Comunale del 11.01.2024 avente ad oggetto: "Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Rapporto Ambientale (VAS). Adozione ai sensi dell'articolo 15 della l.r. 11/2004 e s.m.i.";
Zona omogenea:	B2-N5
Destinazione Urbanistica e Norme tecniche di attuazione:	L'AREA DESCRITTA NEL CATASTO DI MIRA CON IL FG. 41 MAPP. 239/240 e 246 RISULTA DESTINATA DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE VIGENTE A: Foglio 41 - Particella 426 ricade in Zona "B2-N5 - (Art. 9 par. 2 N.T.A.) Zona residenziale di completamento" ed in Zona "C2-N4 - DECADUTA - (Art. 33 co 3 L.R. 11/2004) Area NON pianificata interna al perimetro dei centri abitati" Inoltre tale terreno è soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - <u>Centro Abitato</u> - <u>INTERNO</u> al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.)

	- D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) - <u>Aree di notevole interesse pubblico</u> - D.Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 431/85) - <u>Aree tutelate per legge</u> - PALAV (art. 21 lett.a) - <u>Area di interesse paesistico ambientale</u> - PGRA - <u>Area a pericolosità P1 (moderata)</u> - PGRA - <u>Area a rischio R1 (moderato)</u> L' indice di Edificabilità per la Zona B2-N5 è: 1.50 mc/mq Foglio 41 - Particella 239 ricade in Zona "E2.2 - (Art. 19 par. 5 N.T.A.) Zone agricole con paesaggio rurale da riqualificare " Inoltre tale terreno è soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - <u>Centro Abitato</u> - <u>ESTERNO</u> al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) - <u>Aree di notevole interesse pubblico</u> - PALAV (art. 21 lett.a) - <u>Area di interesse paesistico ambientale</u> - PGRA - <u>Area a pericolosità P1 (moderata)</u> - PGRA - <u>Area a rischio R1 (moderato)</u> Foglio 41 - Particella 240 ricade in Zona "E2.1 - (Art. 19 par. 4 N.T.A.) Zone agricole con paesaggio rurale tutelato " ed in Zona "E2.2 - (Art. 19 par. 5 N.T.A.) Zone agricole con paesaggio rurale da riqualificare " Inoltre tale terreno è soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - <u>Centro Abitato</u> - <u>ESTERNO</u> al perimetro di cui al co 1 dell'art.4 del D.lgs. 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - D.Lgs. 42/2004 art. 136 (ex L. 1497/39) - <u>Aree di notevole interesse pubblico</u> - D.Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 431/85) - <u>Aree tutelate per legge</u> - PALAV (art. 21 lett.a) - <u>Area di interesse paesistico ambientale</u> - PGRA - <u>Area a pericolosità P1 (moderata)</u> - PGRA - <u>Area a rischio R1 (moderato)</u>. Si precisa che, la classificazione del rischio idraulico, corrisponde a quanto indicato nel PGRA vigente e fa riferimento all'attuale situazione dei terreni; un eventuale intervento di trasformazione di natura urbanistica ed edilizia o diversa sistemazione dello stato dei luoghi, potrebbe comportare la modifica della classe di rischio. Gli interventi edilizi in dette aree, dovranno rispettare le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., in particolare per quanto prescrive la normativa ai seguenti articoli: - B2-N5 - (Art. 9 par. 2 N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	/
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	2 piani

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	220 mc circa
Altro:	Il mappale su cui insiste il fabbricato destinato a fienile, ricade in buona parte in area C2-N4 - DECADUTA - area NON pianificata, ed in parte in area B2 - N5- Zona residenziale di completamento. Si precisa che, il calcolo della potenzialità edificatoria residua, è puramente indicativo ed è stato ricavato mediante sovrapposizione digitale tra PRG ed estratto di mappa al fine di individuare a quanto ammonta la superficie del mappale 426, che ricade in zona B2; dalla cubatura sviluppata da questa superficie, secondo l'indice della zona pari a 1,5 mc/mq, è stata detratta la cubatura della porzione di fienile che si sviluppa nel suddetto mappale. Si ribadisce che tale calcolo è puramente indicativo poiché una stima precisa è effettuabile unicamente previo rilievo strumentale del mappale, con conseguente aggravio di spesa sulla procedura.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - complesso zootecnico e B - terreni agricoli**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - complesso zootecnico**

Trattasi di complesso zootecnico, composto da terreni agricoli e fabbricati edificati in epoche successive tra il 1966 e il 1972, con materiali di recupero di poco pregio; il complesso era legato all'attività dell'azienda agricola di famiglia, oggi cessata, destinata alla produzione di cereali ed all'allevamento di bovini da latte e da carne. Il compendio è formato da un ampio capannone, destinato a fienile e deposito attrezzi, due stalle per l'allevamento dei bovini, due silos a fossa, una concimaia ed un porcile; fanno parte del compendio anche due terreni agricoli aventi superficie catastale di mq 1970 e 13.200 che vengono identificati nella presente relazione di stima come corpo B.

Il capannone principale, ovvero il più ampio, possiede destinazione a fienile e deposito attrezzi, ed è stato edificato con Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n. 478/66 del 17/11/1966 anche se, come meglio specificato nel paragrafo "conformità edilizia", il sedime del bene risulta spostato rispetto al progetto depositato presso la pubblica amministrazione. Giova inoltre precisare, che l'attuale capannone, corrisponde alla metà di quello a cui si riferisce il succitato progetto, poiché è stato successivamente frazionato e ceduto. La porzione oggetto di stima, occupa quindi una superficie di circa 315,60 mq, avendo dimensioni pari a circa m 25,25 x 2,50.

Il bene possiede una pianta regolare di forma rettangolare con asse maggiore orientato in direzione nord-sud; esso è costituito da un'unica ampia campata ma, a differenza di quanto rappresentato negli elaborati grafici del 1966, dove non sono rappresentati vani interni, sono presenti tre locali di deposito, delle dimensioni di circa 13 mq ciascuno e altezza interna pari a m 2,30; inoltre, una scala in legno permette di raggiungere la copertura dei depositi, anch'essa destinata a deposito materiali.

Il capannone ha una copertura a falda unica, con struttura portante in travi e pilastri metallici reticolari; l'altezza media è pari a circa m 6,90 (h max m 8,25 - h min. m 5,60 comprese le travi di altezza paria circa 80 cm); il manto di copertura è costituito unicamente da lastre ondulate di Eternit le quali risultano piuttosto

ammalorate con presenza di numerosi fori che causano ingenti infiltrazioni di acqua piovana.

La muratura perimetrale è prevalentemente in laterizio forato, ma sono presenti anche porzioni in blocchi di calcestruzzo, oltre a zone con tamponamenti in assi di legno. L'illuminazione proviene da un'apertura a nastro, che corre perimetralmente lungo tutta la parte alta del capannone; essa è costituita, dove presenti, da obsolete lastre di polycarbonato fissate in modo rudimentale; la pavimentazione è in calcestruzzo.

Come sopra accennato, poiché il bene è stato frazionato ed in parte ceduto, le aperture presenti lungo il fronte ovest, sono state tamponate in quanto comunicanti con altra proprietà.

Fanno parte del complesso zootecnico anche i fabbricati di seguito descritti, i quali sono stati eretti senza alcuna autorizzazione amministrativa e sono stati oggetto di una sanatoria che è decaduta.

Nello specifico, si tratta della stalla per l'allevamento dei bovini, situata ad est al capannone ed in continuità con esso; il bene è stato edificato contestualmente al capannone, nel 1966, assieme ai due silos a fossa, alla concimaia e al porcile, che si trovano a nord dei fabbricati descritti.

La stalla ha uno sviluppo rettangolare, con lunghezza uguale a quella del capannone e larghezza pari a circa m 8,60; l'altezza media interna è pari a m 3,35, la struttura portante è in travi e correnti di legno, con sovrastanti pannelli in fibra di legno (tipo Celenit) e manto di rivestimento in pannelli ondulati di fibre di amianto (eternit), con interposto materassino in lana di vetro, la muratura perimetrale è in blocchi di cls dello spessore di 20 cm, mentre il pavimento è in battuto di cemento. La stalla è suddivisa in due campate, per mezzo di una linea centrale di pilastri in legno. Sul fronte meridionale della stalla, è presente un'appendice, costituita da una piccola stanza per la raccolta del latte, avente superficie pari a mq 6,25 e fiancheggiata da una tettoia, anch'essa in fibre di amianto (eternit).

I due silos sono realizzati in muratura di blocchi di cls dello spessore di cm 20, hanno rispettivamente superficie pari a mq 196,15 e 43,05 mentre, la loro altezza, è di ml 2,50 e ml 1,10. Vi è poi una concimaia, avente una superficie di mq 37,95, del tipo a cielo aperto, costituita da pareti in cls dello spessore di cm 20, interrate per una profondità di cm 120 ed emergenti dal piano campagna di cm 20; è presente anche un vascone a tenuta stagna, delle dimensioni di cm 230x915 e profondità cm 200.

L'ultimo fabbricato, è stato edificato, sempre senza autorizzazione, nel 1972 e consiste in un ulteriore ampliamento della precedente stalla, anch'esso in aderenza alla precedente, e destinato all'allevamento dei vitelli. La struttura e i materiali sono i medesimi del capannone a cui è adiacente e descritto in precedenza; l'altezza utile interna è invece pari a ml 3,30 per una superficie di 207,30 mq.

Superficie complessiva di circa mq **315,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966-1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37/i; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,90-3,35-3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: pessimo

Il complesso zootecnico non è attivo e risulta dismesso da molti anni. Il compendio, oltre ad essere stato realizzato con materiali di recupero di poco pregio, sin dall'epoca di edificazione, non è mai stata oggetto di interventi di manutenzione, pertanto, si presenta in uno stato di conservazione inadeguato per qualsiasi utilizzo. Il manto di copertura in eternit, è fortemente degradato, in quanto presenta fori/fessure che generano evidenti infiltrazioni di acqua piovana. Ove presente, il controsoffitto appare ammalorato, sia per vetustà, sia per le succitate infiltrazioni d'acqua. I muri di tamponamento, sono costituiti da materiali di diversa natura, come ad esempio blocchi in calcestruzzo e mattoni in laterizio; la struttura portante in legno delle stalle è soggetta ad infiltrazioni d'acqua che la rendono a rischio di marcescenza. I silos esterni e la concimaia sono in stato di abbandono e sono coperti di muschio/licheni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni:

sufficienti

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro e vetro condizioni: scarse Note: Non sono presenti infissi
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: lana di vetro condizioni: pessime Riferito limitatamente a: copertura di tutti i capannoni ad eccezione del fienile che non è provvisto di isolamento
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presente su parte del fienile
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presenti sulla muratura delle stalle, dei silos, della porcilaia e di parte del fienile
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo con sassi di fiume condizioni: scarse Riferito limitatamente a: presente nella zona retrostante tra le stalle e i silos
Pavim. Interna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: presente su tutta la pavimentazione del complesso zootecnico
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: telaio in ferro e lamiera condizioni: pessime

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: pessime conformità: non a norma
Termico	Riferito limitatamente a: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'. La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali verso l'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale. Alle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto, portici, terrazze etc.) misurate anch'esse al lordo degli elementi perimetrali (muri, parapetti, etc.) si applicano opportuni coefficienti correttivi di aumento o riduzione rispetto al prezzo unitario al mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fienile/depositi o attrezzi	sup lorda di pavimento	0	315,00	1,00	315,00	€ 655,00
			315,00		315,00	

NB: il calcolo della consistenza non tiene conto dei fabbricati abusivi e non sanabili.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Mira, zona Artigianale Oriago Nord

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

Descrizione: Terreno [T] di cui al punto B - terreni agricoli

Trattasi di nr. 2 terreni agricoli, identificati con il n. di mappale 239 e 240 del foglio 41 del Comune di Mira, ed aventi estensione catastale rispettivamente pari a mq 1.970 e mq 13.200.

Entrambi gli appezzamenti, possiedono una forma trapezoidale e sono caratterizzati da un sistema irriguo costituito da fossati presenti perimetralmente; entrambi i terreni presentano una buona esposizione al sole e condizioni del suolo favorevoli per l'agricoltura.

Per quanto riguarda l'accesso, invece, si sottolinea che i terreni risultano interclusi e, l'ingresso, avviene esclusivamente da via Bastie, attraverso il mappale 243 ed il mappale 426 ovvero i lotti 1 e 2 (corpo A) della presente relazione di stima.

Per questa ragione, la scrivente CTU, ha ritenuto di mantenere gli appezzamenti in oggetto nel medesimo lotto di vendita del complesso zootecnico.

Secondo quanto riportato dall'esecutato, attualmente, i terreni sono coltivati da terzi in comodato d'uso; da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non vi è la registrazione di alcun contratto di locazione per i beni in oggetto.

Superficie complessiva di circa mq **15.170,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dei terreni agricoli oggetto di stima è stata desunta dalle visure catastali

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo mapp. 239	sup lorda di pavimento	0	1.970,00	1,00	1.970,00	€ 5,50
Terreno agricolo mapp. 240	sup lorda di pavimento	0	13.200,00	1,00	13.200,00	€ 5,50
			15.170,00		15.170,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2024

Zona: Regione agraria n. 5Mira

Tipo di destinazione:

Tipologia: Seminativo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 77000 €/Ha

Valore di mercato max (€/mq):

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

[REDACTED] a Mira il [REDACTED]

dal 09/11/1981 al 27/01/1995.

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Marelli, in data 09/11/1981, rep. n. 47712; trascritto a Venezia, in data 03/12/1981, ai nn. /17431.

Proprietario:

[REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED] 5, c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED], quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1

dal 27/01/1995 ad oggi (attuali proprietari) [v. all. R].

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Colangelo Salvatore, in data 27/01/1995, rep.n. 44386; trascritto a Venezia, in data 25/02/1995, ai nn. /2752.

Note: Si precisa che, nell'atto di compravendita, il sig. [REDACTED] ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo di sé, per la moglie [REDACTED] nata a Mira (Ve) il [REDACTED], pertanto, essendo il sig. [REDACTED] recentemente deceduto ([REDACTED]) i proprietari dei beni risultanti agli atti non sono aggiornati.

Attualmente la denuncia di successione dei beni non è ancora stata presentata, tuttavia la corretta intestazione dei beni dovrebbe essere la seguente:

[REDACTED], nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], nata a Mira (Ve) [REDACTED], quota di proprietà: usufrutto per 1/1.

STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - complesso zootecnico**

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Mira (VE), Via Bastie 37/I

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - terreni agricoli
 Terreno [T] sito in Mira (VE), Via Bastie 37/I
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di inedificabilità n. 5649 del 21/04/1982; a rogito di Notaio Alberto Tessiore in data 05/04/1982 rep. n. 27965; trascritto a Venezia in data 21/04/1982 ai nn. /5649;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico B - terreni agricoli

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. contro [REDACTED] ALICE SERVICE S.A.S. DI ALICE TUZZATO E C. debitore non datore di ipoteca; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; a rogito di Notaio Fatigati Diomede in data 07/07/2011 rep.n. 64943/25705; trascritto a Venezia in data 19/07/2011 ai nn. 24137/4802

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico B - terreni agricoli

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale) attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] derivante da: ruolo e avviso di addebito; importo ipoteca: € 131.303,68; importo capitale: € 65.651,84 ; a rogito di Agenzia Entrate in data 09/10/2019 rep. n. 2693/11919; trascritto a Venezia in data 10/10/2019 ai nn. 33710/6032

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico B - terreni agricoli

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori FOREVER S.R.L. con sede a Stra, c.f.: 03394680270 contro [REDACTED] derivante da: verbale pignoramento immobili ; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 12/12/2013 rep. n. 8052/2013, trascritto a Venezia in data 22/01/2014 ai nn. 1750/1350;

NB: trascrizione annotata Restrizione di beni rep. 837 del 19/03/2019, trascritto a Venezia il 03/05/2019 ai nn. 14712/2060 relativamente a beni non oggetto di pignoramento (Comune Fiesse d'Artico, fg. 4, mapp. 1488, subb. 29, 41 e 71).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico e B - terreni agricoli

- Pignoramento a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da: Verbale Pignoramento immobili; a rogito di Unep corte d'Appello di Venezia in data 22/09/2023 rep. n. 4898, trascritto a Venezia in data 24/10/2023 ai nn. 35814/26685;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - complesso zootecnico e B - terreni agricoli

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 - complesso zootecnico

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Mira (VE), Via Bastie 37/I

Identificativo corpo: B - terreni agricoli

Terreno [T] sito in Mira (VE), Via Bastie 37/I

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione delle notizie esposte, del rapporto rispetto a valori di beni analoghi in zona, in relazione allo stato di alienabilità delle unità immobiliari esaminate, dell'attuale situazione del mercato immobiliare ed in considerazione delle descritte condizioni igieniche e manutentive, della vetustà del compendio immobiliare, delle peculiarità e caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura dei beni oltre che della mancanza di garanzie per vizi occulti, si ritiene di esporre il seguente valore commerciale di stima

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Mira;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Mira;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Mira ed Osservatorio del Mercato immobiliare;

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

Comune: MIRA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: OTTIMO

Valore di mercato: 1.100 - 1.400 €/mq;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate di settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - complesso zootecnico. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.795,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fienile/deposito attrezzi	315,00	€ 655,00	€ 206.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.325,00
vetustà e manutenzione detrazione del 40.00%			€ -82.530,00
Valore corpo			€ 123.795,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.795,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.795,00

B - terreni agricoli. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.435,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo mapp. 239	1.970,00	€ 5,50	€ 10.835,00
Terreno agricolo mapp. 240	13.200,00	€ 5,50	€ 72.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.435,00
Valore corpo			€ 83.435,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.435,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.435,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - complesso zootecnico	Fabbricati per attività agricole [D10]	315,00	€ 123.795,00	€ 123.795,00
B - terreni agricoli	Terreno [T]	15.170,00	€ 83.435,00	€ 83.435,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
(Si vedano i paragrafi Irregolarità e spese e conformità edilizia).

€ 153.116,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - complesso zootecnico e B - terreni agricoli

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione (ipoteca esattoriale)	€ 750,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

NB: i costi di cancellazione dovranno essere ripartiti proporzionalmente tra lotto 1 e Lotto 2 (corpo A e B), in base al valore di vendita; in questa sede verranno indicativamente ripartiti per 1/3 ciascun lotto per un importo di € 457,00.

Totale costi di cancellazione: € 1.373,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Corpo A – Complesso zootecnico:

€ -29.778,00

Valore negativo in quanto, i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di rimozione della copertura in amianto, risultano superiori al valore di stima del bene. Gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto i descritti interventi superano il valore del Corpo A

Corpo B – Terreni agricoli

€ 82.978,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: A - complesso zootecnico

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

La quota pignorata, è pari al 100% di piena proprietà, in quanto sono state pignorate sia la quota usufrutto in capo al sig. [REDACTED], sia le quote di nuda proprietà in capo a [REDACTED] e [REDACTED], per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Si rende noto che, il sig. [REDACTED], è deceduto in data [REDACTED]; tuttavia dall'atto di compravendita dei beni oggetto di stima [all. R], si evince che, il sig. [REDACTED], ha riservato l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo di sé, per la moglie [REDACTED], nata a Mira (Ve) il [REDACTED], pertanto, la moglie dovrebbe essere subentrata a pieno titolo nell'usufrutto, salvo ulteriori verifiche da svolgere in fase di denuncia di successione.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati Lotto 2:

- _ documentazione anagrafica e di stato civile [vedi all. I];
- _ documentazione catastale [vedi all. L, M, N];
- _ Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 478/66 [vedi all. O]
- _ Concessione in sanatoria n. 4539 del 14/12/2020 (decaduta) [v. all. P]
- _ documentazione urbanistica [v. all. Q]
- _ Atto di provenienza [vedi all. R]
- _ documentazione fotografica composta di n. 24 immagini e relativi con i fotografici.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita dei beni è soggetta ad imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Complesso zootecnico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - complesso zootecnico: 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà in comunione dei beni 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà in comunione dei beni 1/1 di [REDACTED] - usufrutto Corpo B - terreni agricoli: 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà in comunione dei beni 1/2 di [REDACTED] - Nuda proprietà in comunione dei beni 1/1 di [REDACTED] - usufrutto
Identificativo catastale	Corpo A - complesso zootecnico: <u>Identificato al Catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

	quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1 <u>Dati identificativi:</u> foglio 41, particella 426, indirizzo Via Bastie 37/1, piano T, comune Mira, categoria D/10, rendita € 1.294,00 Corpo B - terreni agricoli: mappale 239 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1 <u>Dati identificativi:</u> sezione censuaria Mira, foglio 41, particella 239, qualità A-Vigneto/B-Seminativo, classe 01-02, superficie catastale 850+1120, reddito dominicale: € 8,87-8,79, reddito agrario: € 4,83-6,36 <u>Identificato al catasto Terreni : mappale 240</u> [REDACTED] nata a MIRANO il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] nato a MIRA il [REDACTED], c.f. [REDACTED] quota di proprietà: usufrutto per 1/1 <u>Dati identificativi:</u> sezione censuaria Mira, foglio 41, particella 240, qualità AA-Vigneto/AB-Seminativo, classe 01-02, superficie catastale 5300+7900, reddito dominicale: € 55,29-62,02, reddito agrario: € 30,11-44,88
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: Corpo A – Complesso zootecnico: € -29.778,00 <i><u>Valore negativo in quanto, i costi di demolizione dei fabbricati abusivi e di rimozione della copertura in amianto, risultano superiori al valore di stima del bene. Gli oneri significativi rendono l'immobile sostanzialmente non commercializzabile in quanto i descritti interventi superano il valore del Corpo A</u></i> Corpo B – Terreni agricoli € 82.978,00

Data generazione:
08-02-2025 17:02

L'Esperto alla stima
Arch. Valentina Stevanato

