

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca Carige spa - BRISCA SECURITISATION S.r.l.
contro:

N° Gen. Rep. **35/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2018 ore 10:15
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento piano terra e magazzino,
~~**Lotto 002 - Appartamento piano primo, magazzino e terreni**~~
Lotto 003 - Appartamento piano primo, lavanderia piano terra e interrato

Esperto alla stima: Arch. Alberto Miggiani
Codice fiscale: MGGLRT64A06L736C
Studio in: Via della rinascita 35 30175 Venezia
Email: a.miggiani@gmail.com
Tel +390415384358
Pec: alberto.miggiani@archiworldpec.it



Riassunto Perizia**Beni:** via Uve Bianche, 14/A, 16 e 16/A - Gambarare di Mira (VE) - 30034**Descrizione generica:** APPARTAMENTI, MAGAZZINI E TERRENI**LOTTO: 001 - Appartamento piano terra e magazzino****Abitazione pT con magazzino: frazione: Gambarare, via Uve Bianche, 16****Quota e tipologia del diritto**

2/6 di I - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 14/A - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

1/6 di I - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugato - Re-

gime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio Ulteriori informazioni sul debi-

tore: Coniugato con

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugata - Re-

gime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio - Ulteriori informazioni sul debi-

tore: Coniugata con

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: I - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore:

Coniugato con

1/6 di I - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugata - Re-

gime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debi-

tore: Coniugata con

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: ; rogito di Tribunale in data

ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data i nn.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di -Banca Carige spa contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: €

A rogito di Tribunale di Venezia in data i ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia

in data ai nn.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca A rogito di Tribunale in data

i ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: ; rogito di Tribunale

i ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data i ai nn.

- Pignoramento a favore di spa contro

A rogito di Ufficiale giudiziario in data i nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data

ai nn.

Valore lotto:

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

€ 127.900,00

LOTTO: 003 - Abitazione piano primo**Abitazione p1, lavanderia pT e interrato: frazione: Gambarare, via Uve Bianche, 16/A****Quota e tipologia del diritto**

2/6 di l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 14/A - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugato - Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debi-
tore: Coniugato con

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugata - Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debi-
tore: Coniugata con

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugato - Regime
Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio - Ulteriori informazioni sul debitore:

Coniugato con

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugata - Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio - Ulteriori informazioni sul debi-
tore: Coniugata con**Gravami e Oneri**- Ipoteca giudiziale attiva a favore di A. contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € ; A rogito di Tribunale in data
ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data i nn.- Ipoteca giudiziale attiva a favore di -Banca Carige spa contro
; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: €
; A rogito di Tribunale di Venezia in data ii nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia
in data ai nn.- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € A rogito di Tribunale in data
ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FriulJulia Appalti SRL contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: ; A rogito di Tribunale in data
ai nn ; Iscritto/trascritto a Venezia in dat ai nn.- Pignoramento a favore d spa contro
; A rogito di Ufficiale giudiziario in data ai nn
iscritto/trascritto a Venezia in data**Valore lotto:**

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

€ 172.430,00

Sommario

Quesito	Descrizione	pagina lotto 1	pagina lotto 2	pagina lotto 3
	Riassunto perizia	2	3	5
	Sommario e quesiti	6	6	6
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	9	19	33
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	9	19	33
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	9	19	33
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	11	21	34
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	14	25	37
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	14	25	38
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	15	27	38
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	15	28	39
8 bis	CLASSE ENERGETICA	16	30	40
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	16	30	40
10	ALLEGATI	16	30	40
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	17	30	40
12	SCHEMA PER ASTA	17	31	41

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 staggito*
 3. *quota di proprietà*
 4. *identificativo catastale*
 5. *valore attribuito.*

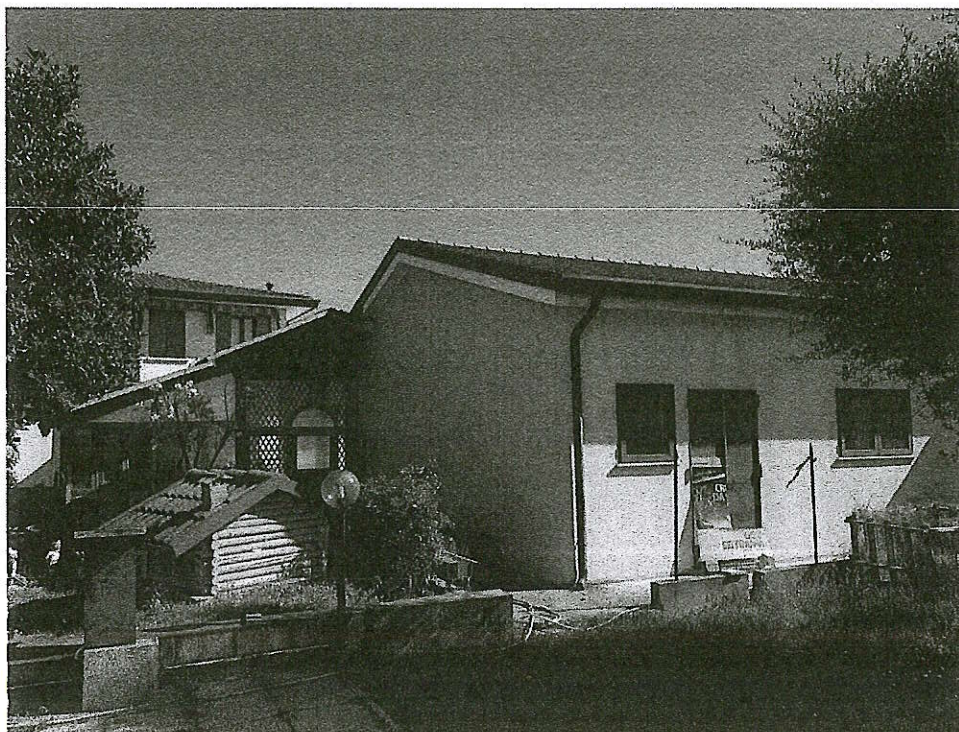
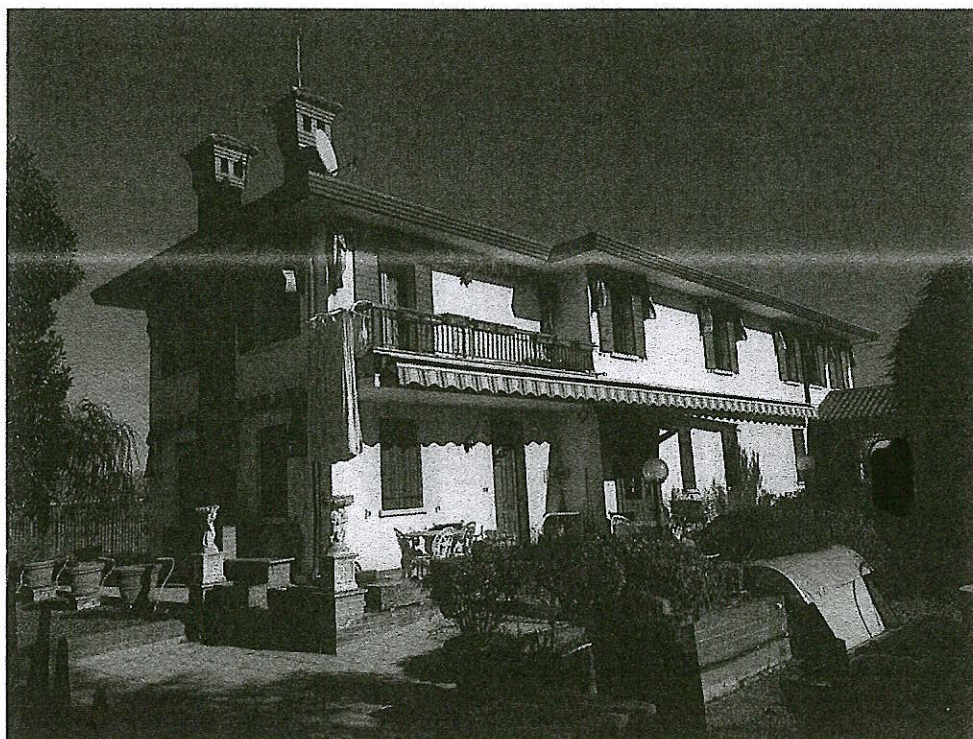
Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche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



Beni in Mira (VE) Gambarare via Uve Bianche

**Lotto: 001 - Appartamento piano terra e magazzino
Via Uve Bianche, 16**



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

Esecutati:

Codice fiscale: _____ | Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A Regime
Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio _____ Ulteriori informazioni sul debitore:
Coniugata con _____

(Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A Regime
Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore:
Coniugato con (

Codice fiscale:
Residenza: Mira, via Uve Bianche 14/A
Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio:

Codice fiscale _____ Residenza: Mira, via Primo Maggio n. _____
54 Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio _____

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 Regime Pa-
trimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore:
Coniugato con ;

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul de-
bitore: Coniugata con

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona periferica del comune di Mira, posta in zona agricola con una piccola zona artigianale limitrofa

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: mista residenziale-rurale a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ad esclusione della rete fognaria che viene sostituita dalla sub-irrigazione

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale IperLando (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricola

Importanti centri limitrofi: Mira.

Attrazioni paesaggistico-storiche: Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano su S.S. 309 (Romea) E55 900 m

Identificativo corpo: Appartamento p.T. e magazzino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gambarare, via Uve Bianche, 16

Quota e tipologia del diritto

2/6 di 1

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Mira, via Uve Bianche 14/A - Stato Civile:



Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio.

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul

debitore: Coniugato con

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul

debitore: Coniugata con

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul

debitore: Coniugato con

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul

debitore: Coniugata con

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione

Mara, foglio 46, particella 55, subalterno 5, indirizzo via Uve Bianche 16, piano T, comune Mira, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, superficie 121, rendita € 260,29

Confini: Il mappale 55 confina NESO: via Uve Bianche, mapp. 512, 53, 459

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

....., foglio 46, particella 55, subalterno 7, indirizzo via Uve Bianche 16, piano T, comune Mira, categoria C/2, classe 1, consistenza 48, superficie 55, rendita € 42,14

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento del portico (b.c.n.c.) sub. 8 con prosecuzione della copertura e tamponamento in pareti di legno e plexiglass; realizzazione di un manufatto quale piano cottura in muratura con alterazione della superficie a scoperto

Regolarizzabili mediante: demolizione porzione (ripristino stato autorizzato) e piano cottura

spese di demolizione (quota parte): € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si precisa che l'altezza del magazzino riportata nella scheda catastale pari a 3,00 m in realtà è di 4,56 m all'altezza di colmo e rispettivamente 3,70 m e 3,20 m alle due altezze di gronda. Tale modifica non incide nel calcolo della superficie e rendita catastale.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:Numero pratica: **371/2005**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Variante alla C.E. pos. 00/314 rilasciata il 09/03/2002

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 16/06/2005 al n. di prot. 18617

Rilascio in data 13/01/2006

Numero pratica: **47078**

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria per ampliamento e nuova costruzione

Presentazione in data 05/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/09/1991 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1990 al n. di prot. 21209/85

Numero pratica: **4474**

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: recinzioni

Presentazione in data 29/08/1986 al n. di prot. 20390

Rilascio in data 08/07/2006 importo saldato interamente: SI

Numero pratica: **770**

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: cambio della destinazione d'uso da residenziale ad artigianale della tettoia esistente

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 8359

Rilascio in data 30/06/1998; importo saldato interamente: SI

Numero pratica: **E/2011/0770**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria con opere di magazzino artigianale

Presentazione in data 07/11/2011 al n. di prot. 34194

Rilascio in data 09/05/2013 importo saldato interamente: SI

Numero pratica: **E/2011/0771**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria art. 36 dpr 380/01 (portico di collegamento) e completamento opere

Presentazione in data 07/11/2011 al n. di prot. 34195

Rilascio in data 15/01/2013

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di balaustra su marciapiede comune

Regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria

CILA e Oneri tecnici € 2000,00

Oneri Totali: **€ 2000,00**

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Magazzino Sub. 7, si è riscontrata anche una diversa larghezza interna inferiore per 10 cm rispetto a quella autorizzata. Si ritiene che sia un evidente errore grafico essendo un PdC in sanatoria e quindi l'elaborato dovrebbe riportare lo stato di fatto. Comunque, tale differenza di quota rientra nella tolleranza del +/- 2% (DPR380/01).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n° 2645 del 7 Agosto 2006
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 nta
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile soggetto parzialmente a L. 431/85 Vincolo Paesaggistico di alcuni corsi di acqua e relative sponde (150 mt). Vincolo di inedificabilità trascritto a Venezia il 09/01/1997 ai nn. 637/494.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e magazzino

Appartamento al piano terra rialzato rispetto alla quota stradale ha affacci sui lati Nord/Sud/Ovest. Ha una disposizione dei locali "in linea" con un corridoio centrale e una zona notte ben distinta da quella giorno. Nonostante la sua discreta superficie (circa 122 mq lordi), la disposizione interna dei locali non è poi così favorevole. Ciò è dovuto alla ridotta larghezza del fabbricato che nel punto più ampio è di m.7,65, a fronte di uno sviluppo in lunghezza di ben 17,50 metri lordi.

Una camera da 16,40 mq, un'altra catastalmente indicata come guardaroba (circa 13 mq), due ripostigli, due bagni, una cucina abitabile, un soggiorno (circa 16 mq), ingresso e corridoio formano l'appartamento. Il magazzino è in un corpo autonomo staccato dal fabbricato principale. L'accesso al magazzino avviene dallo scoperto comune tramite un porticato in legno che copre l'intero passaggio. Si rileva che l'accesso carrabile dovrebbe avvenire da ovest tramite un cancello metallico, ma ciò non è possibile perché vi sono una serie di gradini di varia altezza che ne limitano l'accesso. Considerando che attualmente l'accesso carrabile al mappale 55 avviene tramite un cancello scorrevole la cui apertura è posta sul mappale 512 non oggetto di esecuzione. L'anta del cancello scorre sul binario posto sul mappale 55. Occorrerà quindi prevedere l'apertura di un nuovo cancello carrabile a Nord interamente sul mappale 55 oppure ripristinare l'apertura ovest modificando le quote di accesso. In ogni caso la spesa stimata dovrebbe coprire l'una o l'altra soluzione.

Si evidenzia anche la presenza di un manufatto in muratura ad uso cucina all'aperto posto sotto il portico comune. Lo scoperto è parzialmente lastricato ed è comune con l'appartamento del piano terra. La parte rimanente di scoperto è un bel giardino con numerose essenze arboree soprattutto a sud del fabbricato ove c'è anche un pozzo. Infine, si segnala l'assenza di recinzioni tra il mappale 512, 55 e 53.



Superficie complessiva di circa mq **176,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il civico 16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone Note: Cancello lato ovest non accessibile con auto per assenza di rampa
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastroni in pietra natura condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: varie condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres ceramico condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: non verificato
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: non verificato
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie calcolata con rilievo strumentale e verificata con le pratiche edilizie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	121,70	1,00	121,70	€ 1.015,00
Magazzino sub. 7	sup lorda di pavimento	54,30	0,25	13,58	€ 1.015,00
		176,00		135,28	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale; Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018; Zona: Mira - zona rurale

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): 1400

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, vedasi criteri di stima



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: (

) proprietari ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio , in data : , ai nn.
; trascritto a Venezia, in data , ai nn.

Identificativo corpo: Abitazione p.T. e magazzino

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Uve Bianche, 16

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: Procedimento di ingiunzione ante causam RG 5893/2010 (stato Accolto) Banca GARIGE contro a carico di

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di , contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: €
; A rogito di Tribunale in data : ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di rige spa contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: ; A rogito di Tribunale di Venezia in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di , contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca ; A rogito di Tribunale in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € ; A rogito di Tribunale in data ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn.

Note: Si precisa che il costo di cancellazione varia a seconda del valore di aggiudicazione del bene in sede di asta

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di , contro ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn.

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna



6.3 Misure Penali

Non risultano

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

Spese di gestione condominiale: non vi è costituzione di condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ND

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ND

Millesimi di proprietà: tabella non esistente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: presenza di gradini su marciapiede interno

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:

Sono stati acquisiti i valori comparabili per zona, caratteristiche e dimensioni oggetto di recentissima compravendita (Market Comparison Approach – MCA).

Ho confrontato tali valori sulla base delle offerte in zona. La stima è stata effettuata secondo gli standards internazionali (IVS) e la norma UNI 11612/2015.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Siti web specializzati

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento pT e magazzino.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.309,20.

Si sono acquisiti i valori comparabili per zona, caratteristiche e dimensioni oggetto di recente compravendita (Market Comparison Approach – MCA). Ho confrontato tali valori sulla base delle offerte in zona. I valori OMI vengono indicati come riferimento generale, ma non vengono assunti quali parametro.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	121,70	€ 1.015,00	€ 123.525,50
Magazzino sub. 7	13,58	€ 1.015,00	€ 13.783,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.309,20
Valore corpo			€ 137.309,20
Valore complessivo intero			€ 137.309,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.309,20
Valore di stima			€ 137.309,20



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento p.T. e magazzino	Abitazione di tipo economico [A3]	135,28	€ 137.309,20	€ 137.309,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -1.000,00
Apertura accesso carrabile (opere e spese tecniche) e regolarizzazione balaustra su parti comuni, quota parte	€ -5.000,00
Redazione e deposito APE	€ -200,00
arrotondamento per difetto	€ -73,20

Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità: **Abitazione p.T. e magazzino**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.494,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 504,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.430,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.900,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: La ricerca effettuata tramite il portale Ve.Net. della Regione Veneto non ha fornito alcun attestato. Il costo di redazione e deposito APE viene stimato in € 200,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Non è comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Ispezioni catastali (estratto mappa, visura, planimetria, elaborato planimetrico e elenco subalterni)

Concessioni edilizie

Certificato residenza

Ispezioni ipotecarie



Estratto PRG
 Titoli di provenienza
 Tabella calcolo stima con IVS

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

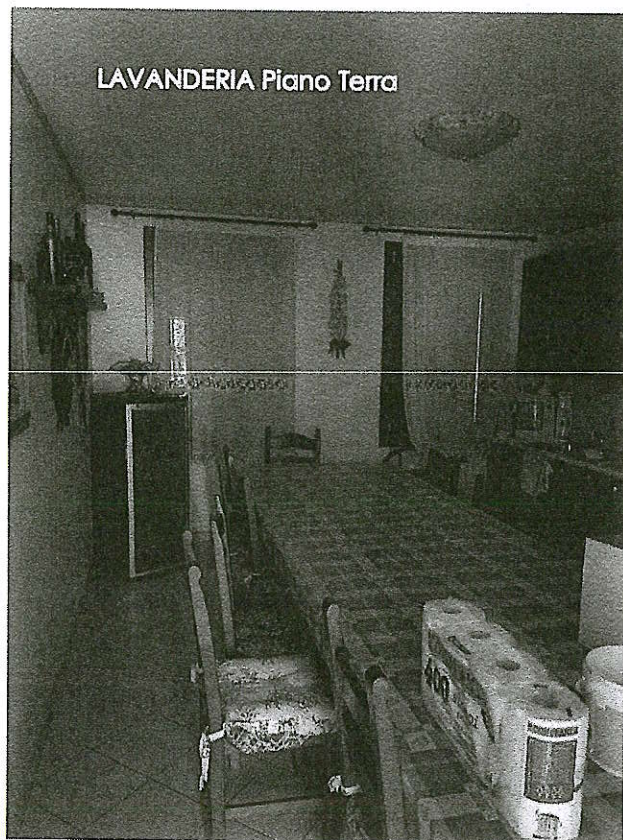
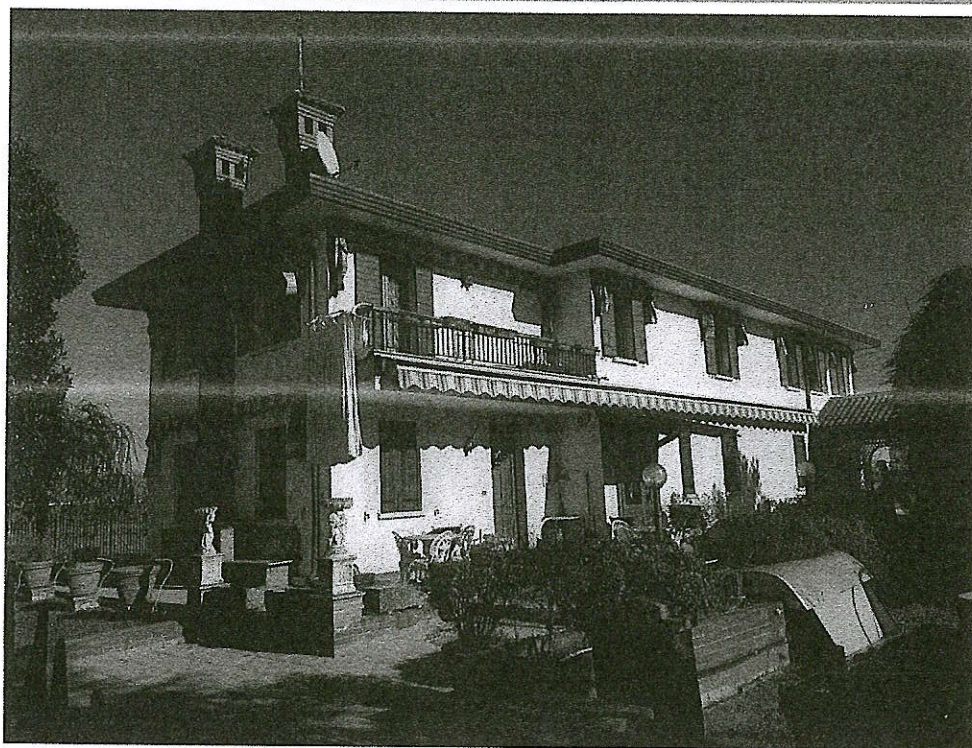
Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento piano terra e magazzino
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Abitazione p.T. e magazzino: 2/6 di - Piena proprietà; 1/6 di f - Piena proprietà; 1/6 di - Piena proprietà; 1/6 di - Piena proprietà; 1/6 di - Piena proprietà.
Identificativo catastale	Abitazione p.T. e magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> , foglio 46, particella 55, subalterno 5, indirizzo via Uve Bianche 16, piano T, comune Mira, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, superficie 121, rendita € 260,29 Identificato al catasto <u>Fabbricati</u> : , foglio 46, particella 55, subalterno 7, indirizzo via Uve Bianche 16, piano T, comune Mira, categoria C/2, classe 1, consistenza 48, superficie 55, rendita € 42,14
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 127.900,00€



Lotto: 003 – Appartamento piano primo, lavanderia piano terra e interrato
Via Uve Bianche 16/A



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

Esecutati:

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A Regime
Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debi-
tore: Coniugata con

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul
debitore: Coniugato con

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 14/A
Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio:

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Primo Maggio n.
54 Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 Regime
Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debi-
tore: Coniugato con

Codice fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio Ulteriori informazioni sul
debitore: Coniugata con

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona periferica del comune di Mira, posta in zona agricola con una piccola zona artigianale limitrofa

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: mista residenziale-rurale a traffico scarso con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale IperLando (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: rurale-artigianale residenziale

Importanti centri limitrofi: Mira.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: ville venete.

Principali collegamenti pubblici: autobus extraurbano su S.S. 309 (Romea) E55 900 m

Identificativo corpo: Appartamento piano primo, lavanderia piano terra e interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gambarare, via Uve Bianche, 16/A

Quota e tipologia del diritto

2/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: Mira, via Uve Bianche 14/A - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio _____



1/6 di i - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul
debitore: Coniugato con

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16/A - Stato Civile: coniugata -
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul
debitore: Coniugata con

1/6 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugato -
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul
debitore: Coniugato con

1/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Mira, via Uve Bianche 16 - Stato Civile: coniugata -
Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul
debitore: Coniugata con

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Mara, foglio 46, particella 55, subalterno 6, indirizzo via Uve Bianche 16, piano T-1-S1, comune Mira, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5, superficie 240, rendita € 368,75

Confini: Il mappale 55 confina NESO: via Uve Bianche, mapp. 512, 53, 459

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura di foro porta a due ante su locale al piano interrato. Diverso uso dei locali al piano terra (lavanderia) e interrato.

Regolarizzabili mediante: Doc.Fa

pratica docfa: € 500,00

oneri di presentazione: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **371/2005**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Variante alla C.E. pos. 00/314 rilasciata il 09/03/2002

Per lavori: Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 16/06/2005 al n. di prot. 18617

Rilascio in data 13/01/2006 al n. di prot.

Numero pratica: **47078**

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: sanatoria per ampliamento e nuova costruzione



Presentazione in data 05/11/1985 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/09/1991 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 28/09/1990 al n. di prot. 21209/85
 L'importo è stato saldato? SI.
 Numero pratica: **4474**
 Intestazione:
 Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: recinzioni
 Presentazione in data 29/08/1986 al n. di prot. 20390
 Rilascio in data 08/07/2006 al n. di prot.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Interrato, diversa distribuzione interna (apertura porta su locale al piano interrato fronte scala); evidente l'errore grafico non essendo indicata la presenza di una porta. Si evidenzia anche un diverso uso dei locali nell'interrato per la lavanderia e locale di sgombero, rispettivamente cucina e taverna, e della lavanderia al piano terra. Il diverso uso dell'interrato non è sanabile a causa della ridotta altezza interna dei locali. Si rileva infine la realizzazione della balaustra sul lato Est del marciapiede rialzato.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Costi di sanatoria: € 1.000,00

Redazione pratica: € 1.500,00

Ripristino uso autorizzato locali : € 800,00

Oneri Totali: **€ 3.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.V. n° 2645 del 7 Agosto 2006
Zona omogenea:	E2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 nta
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile soggetto parzialmente a L. 431/85 Vincolo Paesaggistico di alcuni corsi di acqua e relative sponde (150 mt). Vincolo di inedificabilità trascritto a Venezia il 09/01/1997 ai nn. 637/494.

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Appartamento p1 [A3], lavanderia pT e interrato

Appartamento al piano primo con affacci su tre lati. Si accede tramite una scala a chiocciola metallica interna al sedime del fabbricato, un po' stretta. La scala immette direttamente nel soggiorno limitandone un po' l'uso; dall'altro capo del fabbricato vi è un locale ad uso cucina-soggiorno di 28,20 mq, mentre in mezzo si trova una cucina abitabile, un bagno ampio, una camera matrimoniale (circa 17 mq), un guardaroba di quasi 11 mq, due ripostigli.

La lavanderia al piano terra è attualmente usata come taverna.

Per accedere all'interrato, vi sono due possibilità: una è quella interna tramite la prosecuzione della scala a chiocciola oppure si scende al piano terra e dall'esterno si accede all'ingresso del locale lavanderia e da qui tramite una scala in muratura all'interrato. Nell'interrato, si sono ricavati vari locali tra cui una centrale termica, una cantina, vari ripostigli, una lavanderia utilizzata quale cucina, oltre a un ampio locale di circa mq 80.

Si rileva che l'accesso carrabile dovrebbe avvenire da ovest tramite un cancello metallico, ma ciò non è possibile perché vi sono una serie di gradini di varia altezza che ne limitano l'accesso. Considerando che attualmente l'accesso carrabile al mappale 55 avviene tramite un cancello scorrevole la cui apertura è posta sul mappale 512 non oggetto di esecuzione. L'anta del cancello scorre in parte sul binario posto lungo la recinzione del mappale 55. Occorrerà quindi prevedere l'apertura di un nuovo cancello carrabile a Nord interamente sul mappale 55 oppure ripristinare l'apertura ovest modificando le quote di accesso. In ogni caso la spesa stimata dovrebbe coprire l'una o l'altra soluzione.

Si evidenzia anche la presenza di un manufatto in muratura ad uso cucina all'aperto posto sotto il portico comune. Lo scoperto è parzialmente lastricato ed è comune con l'appartamento del piano terra. La parte rimanente di scoperto è un bel giardino con numerose essenze arboree. Si rileva anche la presenza di un pozzo. Infine, si segnala l'assenza di recinzioni tra il mappale 512, 55 e 53.

Superficie complessiva di circa mq **350,97**

E' posto al piano: primo, terra e interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il civico 16; ha un'altezza utile interna di circa m. H=2,70 (P.T. e P1); H=2,30 (S1)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: Cannello lato ovest non accessibile con auto a causa della maggiore quota del giardino pavimentato con lastroni.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelli in pietra natura condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: varie condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in gres ceramico condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: buone



Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: non verificate
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: non verificate
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet diffusori: stufa condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie calcolata con rilievo strumentale e verificata con le pratiche edilizie.

Destinazione	Parametro Superficie Lorda di Pavimento	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	SLP	160,10	1,00	160,10	€ 800,00
Poggiolo	SLP	6,67	0,30	2,00	€ 800,00
Lavanderia pT	SLP	34,00	0,40	13,60	€ 800,00
Interrato	SLP	150,20	0,35	52,57	€ 800,00
		350,97		228,27	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018 Zona: Mira - zona rurale

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): 1400

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, vedasi criteri di stima**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: (1/3), (1/6), (1/6),
 (1/6), (1/6) proprietario/i ante ventennio ad oggi.
 In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio, n. , in data , ai nn.
 trascritto a Venezia, in data , ai nn.

Identificativo corpo: Abitazione p1, lavanderia pT e interrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mira (VE), via Uve Bianche, 16/A

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Procedimento di ingiunzione ante causam RG (stato Accolto) i carico di

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di A. contro C
; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: A
rogito di Tribunale in data ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data
..... ai nn.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro
; Derivante da: Decreto
A rogito di Tribunale di Venezia in data
ai nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn.

Ipoteca giudiziale attiva a favore di
; Derivante da:
rogito di Tribunale in data ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in
data

Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca A
rogito di Tribunale in data nn. Iscritto/trascritto a Venezia in data
ai nn.

Note: Si precisa che il costo di cancellazione delle iscrizioni varia a seconda del valore di aggiudicazione del bene in sede di asta

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Carige spa contro
; A rogito di Ufficiale giudiziario
critto/trascritto a Venezia in data

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali

Non risultano

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: i beni non sono costituiti in condominio



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ND

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ND

Millesimi di proprietà: tabella non esistente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: La scala a chiocciola per accedere all'appartamento è molto angusta, parimenti a quella per l'interrato.

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:

Sono stati acquisiti i valori comparabili per zona, caratteristiche e dimensioni oggetto di recentissima compravendita (Market Comparison Approach – MCA). Ho confrontato tali valori sulla base delle offerte in zona. La stima è stata effettuata secondo gli standards internazionali (IVS) e la norma UNI 11612/2015.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
Altre fonti di informazione: siti web specializzati

8.3. Valutazione corpi:

Abitazione p1, lavanderia pT e interrato. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.616,00.

Si sono acquisiti i valori comparabili per zona, caratteristiche e dimensioni oggetto di recente compravendita (Market Comparison Approach – MCA) e confrontato tali valori sulla base delle offerte in zona. I valori OMI possono essere indicati come riferimento generale, ma non vengono assunti quali parametro.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	160,10	€ 800,00	€ 128.080,00
Poggiolo	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
Lavanderia p. terra	13,60	€ 800,00	€ 10.880,00
interrato	52,57	€ 800,00	€ 42.056,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 182.616,00
Valore corpo			€ 182.616,00
Valore complessivo intero			€ 182.616,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.616,00
Valore di stima			€ 182.616,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento p1, lavanderia pT e interrato	Abitazione di tipo economico [A3] e accessori	228,27	€ 182.616,00	€ 182.616,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -3.850,00



Apertura accesso carrabile (lato Nord), quota parte € -3.000,00

Redazione e deposito APE € -200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non facilmente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento p1, lavanderia pT e interrato

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 844,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.494,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 504,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 3.430,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 172.430,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento p1, lavanderia pT e interrato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: La ricerca effettuata tramite il portale Ve.Net. della Regione Veneto non ha fornito alcun attestato.

Il costo per di redazione e deposito APE viene stimato in € 200,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: NON DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica

Ispezioni catastali (estratto mappa, visura, planimetria, elaborato planimetrico e elenco subalterni)

Concessioni edilizie

Certificato residenza

Ispezioni ipotecarie

Estratto PRG

Titoli di provenienza

Tabella calcolo stima con IVS

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Abitazione p1, lavanderia pT e interrato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Abitazione p1, lavanderia pT e interrato: 2/6 di Piena proprietà; 1/6 di Piena proprietà; 1/6 di - Piena proprietà; 1/6 di - Piena proprietà; 1/6 di - Piena proprietà.
Identificativo catastale	Abitazione p1, lavanderia pT e interrato: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> a, foglio 46, particella 55, subalterno 6, indirizzo via Uve Bianche 16/A, piano T-1-S1, comune Mira, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5, superficie 240, rendita € 368,75
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 172.430,00€

Venezia, 4 giugno 2019

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani