

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro:

N° Gen. Rep. **237/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.06.2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara Pitinari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 1 : Abitazione piano T-1 con scoperto e garage
Lotto 2 : abitazione piano T con scoperto e garage

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: T [REDACTED]
Partita IVA: 03334040270
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: 0 [REDACTED]
Email: ti [REDACTED]
Pec: s [REDACTED]

Riassunto Perizia

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G.32695 r.p.24354 rep.5347/2024 del 02.09.2024 promossa dalla BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO società Cooperativa cons sede Orsago (tv) C.F. : 03669140265 contro [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED] per la quota di 2/18 dell'intero per i beni siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.6 e per la quota di 2/36 dell'intero per i beni siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.7-8-9-10-11-12; e contro [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], per la quota 14/18 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.6 e per la quota 7/18 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub. sub.7-8-9-10-11-12.

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 02.09.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G. 25134 r.p. 4243 rep.238/170 del 28.08.2015, promossa dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON – Venezia società Cooperativa a r.l. C.F. : 00484250279 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.1-2-3-4-5 per la quota dell'intera proprietà (1/1 dell'intero)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna, p iscritta in data 27.12.2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G. 44443 r.p. 6546, rep.84/2023 del 09.01.2023, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] A per la quota 7/9 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie 134 Fg.48 particella 146 sub. 6-7-8-9-10 e per la quota 7/18 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie, Fg.48 particella 335 e particella 336 (area urbana)

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da avviso di addebito esecutivo, iscritta in data 22.03.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G.9644 r.p. 1362 rep.4316/11924 del 21.03.2024, promossa da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE C.F. : 13756881002 contro [REDACTED] a [REDACTED] Cod. Fiscale: F [REDACTED] per la quota 7/9 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira (VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.10- natura A4 consistenza 6 vani e sub.9 A4 consistenza 6,5 vani.

2) Creditori:

BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO società Cooperativa con sede Orsago (TV) C.F. : 03669140265 con Avv. Solinas Gianni

Creditori intervenuti : [REDACTED] con [REDACTED]

3) Quota del pignoramento:

1/1 dell'intera proprietà per gli immobili identificati al Fg.48 particella 146 sub. 6 (garage)

1/1 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie 134 Fg.48 particella 146 sub. 7-8-9-10-11-12

1/2 dell'intera proprietà per gli immobili identificati al Fg.48 particella 336 e 335 identificate come F1 aree urbane.

4) Luogo in cui si trovano i beni: Mira in Comune di Venezia (VE)

Località : Dogaletto, via Bastie civici 134-136

LOTTO 1: appartamento posto al Piano terra e primo identificato con il sub.10 con scoperto e garage sub.6 e sub.11, B.C.N.C. corte comune ai sub. 6,7,8,9 e 10 e area urbana identificata con Fg.48 particella 336 e 335

LOTTO 1: appartamento posto al Piano terra identificato con il sub.9 con scoperto sub.12-9 e garage identificato con il sub. 7-8 e sub.12 B.C.N.C. corte comune ai sub.8,9 e area urbana identificata Fg.48 particella 336 e 335

Valore di stima LOTTO 1 per intero : € 127.200,00

(centoventisettemiladuecentoeuro)

Valore di stima con le detrazioni operate : € 104.880,00

(centoquattromilaottocentottantaeuro)

Valore di stima LOTTO 2 per intero : € 122.400,00

(centoventiduemilaquattrocentoeuro)

Valore di stima con le detrazioni operate : € 103.560,00

(centotremilacinquecentosessantaeuro)

Sommario

PREMESSA	5
Lotto: 1 – Abitazione con garage	7
Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	7
Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	7
Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	8
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :	9
Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica	10
Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	14
Risposta al sesto punto del quesito	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	15
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	17
Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	17
Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa	19
Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati.....	20
Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	20
Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	20
Lotto: 2 Abitazione piano terra con scoperto	21
Risposta al primo punto del quesito Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.....	21
Risposta al secondo punto del quesito Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	22
Risposta al terzo punto del quesito Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari.....	22
Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :	23
Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica	24
Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	27
Risposta al sesto punto del quesito	29
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	29
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	30
Risposta all'ottavo punto del quesito Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati.....	31

Risposta al nono punto del quesito Valutazione della sola quota indivisa	33
Risposta al decimo punto del quesito Elenco Allegati	33
Risposta all'undicesimo punto del quesito Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro.....	34
Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	34

PREMESSA

Con disposizione del 30-12-2024, il G. E. dott.ssa Sara Pitinari, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. [REDACTED] 30, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928, con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 19-01-2025, tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente (all.01) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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:
 - 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
 - per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 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;
- 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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuri-

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Mira (VE)**
Via Bastie 134 piano T-1

Lotto: 1 – Abitazione con garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Dalla presa visione dei certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia (VE) in data 23/04/2025 e 18/04/2025 si riportano i dati sulle generalità degli esecutati:

Esecutato: [REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Dogaletto è una località della terraferma del Comune di Mira, posta lungo la Via Bastie vicino alla zona della laguna e distante circa 5 Km dal Comune stesso.

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato residenziale composto da n. 2 unità abitative, n. 3 garage e magazzino scoperto privato in comune e un'area urbana (stradina di accesso dalla via Bastie). Si accede alle unità sia con cancello carraio con i rispettivi civici 134 (abitazione piano terra e primo) e 136 (abitazione piano terra) che con cancello pedonale da via Bastie. Per l'unità posta al piano terra e primo, individuata con il sub.10, vi è un cancello pedonale con Civ.134.



Si tratta di una zona residenziale di completamento sviluppata lungo la Via Bastie, poco servita dai servizi terziari. Il fabbricato sono entrambi non abitati da molto tempo e in cattivo stato di conservazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e parte agricola a traffico a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: 15 km dall'Ospedale di Dolo, 1,5 km centro commerciale lungo la statale

Importanti centri limitrofi: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: riviera del Brenta

Attrazioni storiche: città di Venezia e Villa Pisani

Principali collegamenti pubblici: la zona è servita da alcune linee bus comunali.

LOTTO 1: Previo sopralluogo, effettuato il 06.03.2025 alla presenza del custode nominato dal GE dott. Zanessi Alberto, con la presenza del fabbro, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento corrispondono alla planimetria catastale e sono siti in Comune di Mira (VE), località Dogaletto, via Bastie civ. 134 (**all.03**)

Abitazione di tipo economico [A4] sita in Via Bastie 134

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Mira (VE) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez	Fg.	Mapp	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
U	48	146	10	Bastie 134	T-1	A/4	5	6	159mq. escluse aree scoperte 130mq.	309,87
	48	146	6	Via Bastie 134	T	c/6	5	Cons 22mq.	27 mq.	57,95
T	48	146	11	B.C.N.C. via bastie 134						
	48	336		Via Bastie		F1			63 mq.	
	48	335		Via Bastie		F1			70 mq.	

3.2 Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Mira comune F229 : foglio 48 particella 146, subalterno 10, indirizzo VIA BASTIE n. 134, piano T-1, categoria C/4, classe 5, consistenza 159 mq, rendita € Euro 309,87

Il mappale 146, nella sua consistenza attuale, deriva dalla fusione delle particelle 99, 145 (ex mapp. 98/b), 146 (ex 99/b) e 154 (ex 99/e). Gli attuali mappali 146 sub. 6, 7, 8, 9, e 10 derivano dalla soppressione dei mappali 146 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 giusta denuncia di variazione del 19.10.2020 n. 83080 per ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

Confini: L'appartamento confina: a Nord e ad Ovest con altre proprietà identificate con il mappale 98 a Nord e 6 a Ovest, a Est con porzione di servitù di passaggio da Via Bastie, e A Sud, con sub. 8 garage stessa ditta, sub. 9 (stessa proprietà, lotto 2) e porzione di sub. 12 scoperto comune.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Mira, codice F 229: foglio 48, particella 146, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 08 are 37 ca nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili : fg. 48 particella 90 e fg. 48 particella 154

Nota : alla data del 18.04.2025, il mappale identificato con foglio 48, particella 146, qualità ENTE URBANO, risulta ancora intestato a [REDACTED] nato [REDACTED]

e [REDACTED] (vedi all.09)

3.3. Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sul lato Ovest, in corrispondenza del bagno, non è indicato un foro finestra presente, come pure il foro finestra sul corridoio che dal soggiorno va al locale cucina. (vedi. Doc. All.24)

Per quanto riguarda il garage sub. 6 ,non è corretto il disegno planimetrico, in quanto le due stanze che compongono il garage hanno profondità diversa.

Regolarizzabili mediante: rifacimento delle schede catastali

Nuovo DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata in data 13.05.2025 presso ufficio Tecnico del Comune di Mira (VE) il sottoscritto CTU ha ricevuto la documentazione richiesta in data 22-03-2025. La sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

Dal punto di vista urbanistico/edilizio –map. 146 sub 10 abitazione piano T-1

Numero pratica: n. 25938 del 21.12.1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio L. 47/85

Per lavori: opere realizzate ante 1967

Oggetto: 1)realizzazione di locali ad uso bagno e magazzini al Piano terra, e bagno e cucina al Piano Primo. 2) realizzazione di una terrazza praticabile al piano primo. 3) in data 1.10.1983, realizzazione di una tettoia.

Presentazione in data 11.07.1988

Numero pratica: Ottobre 2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Opere interne

Intervento riguarda l'immobile garage fg.48 mapp.146 sub.6

4.1.1 Conformità edilizia:

Si rileva quanto segue :

Sullo scoperto collegato all'unità abitativa sub.10, (come indicato nell'elaborato planimetrico che indica i subalterni vedi (all.10) terreno a giardino non recintato,

insiste un manufatto edilizio non concessionato.

Tale costruzione ad uso tettoia /portico delle dimensioni di circa 29 mq. (5,80 ml X 5 ml) disposta sul lato sud del fabbricato residenziale, costituita prevalentemente da una struttura precaria, con copertura in lastre di ondulina tipo cemento-amianto, sorrette da travetti in legno che a loro volta risultano puntellati, in quanto la sezione resistente degli stessi non garantisce la portata strutturale del tetto.

Il manufatto non può essere considerato agibile e idoneo dal punto di vista statico-strutturale.

A seguito richiesta accesso atti presso l'ufficio tecnico di edilizia privata del Comune di Mira, non risultano essere state presentate e rilasciate pratiche edilizie in merito a tale costruzione.

L'immobile pertanto è da definirsi, per quanto potuto visionare, abusivo e non sanabile, per aumento di volumetria e, in quanto ancor di più, realizzato a confine con altra proprietà, non ne rispetta le distanze.

Sulla terrazza praticabile vi è una tettoia con struttura precaria in ferro e copertura in lamiera, (delle dimensioni di circa 30 mq.) non autorizzata. Tale manufatto per tipologia di materiale e non rispetto dal confine e tra fabbricati, non si ritiene sanabile.

Per i due manufatti abusivi, quello ad uso portico e per la tettoia sulla terrazza, si dovrà tener conto delle spese per la demolizione e lo sgombero, che si quantificano in via forfettaria pari a € 3.000,00

Si riscontrano inoltre alcune difformità, relativamente ai locale garage (sub 6) rispetto a quanto concessionato con il condono edilizio, ultimo atto concessorio. (doc. fotografica all.25).

L'ampliamento riguarda una superficie di circa 2,50 mq. Inoltre è stata realizzata una tettoia a sbalzo per una profondità inferiore a 1,50 ml. e, come tale non costituisce superficie e/o ampliamento urbanistico. Dovrà essere comunque presentata una pratica di sanatoria e Autorizzazione Ambientale.

L'ampliamento del garage di dimensione ridotte, potrà essere eventualmente sanato previo presentazione di una richiesta di P. di C. in sanatoria, in base alla capacità urbanistica del lotto e del volume già realizzato. La sanabilità potrà in alternativa anche essere verificata in base all'art. 36 bis del Testo Unico dell'edilizia D.L. 380/01, se il volume realizzato in difformità risulta < di 1/5 del volume legittimo e la difformità risulta conforme sia dal punto urbanistico alla normativa attuale sia edilizia all'epoca della costruzione. La pratica di sanatoria dovrà infine ottenere l'Autorizzazione Ambientale essendo l'immobile, come detto, soggetto a tale vincolo.

Si ritiene di valutare una somma indicativa per spese tecniche, oneri di sanatoria amministrativa e per sanzione ambientale forfettariamente pari a € 6.000,00

Abitazione di tipo economico [A3]

L'immobile risulta conforme a quanto concessionato dal Comune di Mira (VE) ad esclusione di difformità edilizie rilevate durante il sopralluogo e verificate con l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune stesso.

Per quanto sopra descritto al punto 4.11, NON si dichiara la conformità edilizia.

La spesa da sostenere complessiva per la sanatoria, sanzione, spese tecniche, demolizione e sgombero, è calcolata in via forfettaria di circa € 9.000,00. (escluso

catasto v. quesito 3 punto 3.3)

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

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	Variante al PRG in adeguamento al P.A.L.A.V. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 2645 del 07.08.2006 . In Vigore dal 20.09.2006
Zona omogenea:	zona B2/173 PRG
Norme tecniche di attuazione:	art.9 zone territoriali omogenee B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si - Vincolo Paesaggistico, immobile situato in prossimità della laguna cui estende il vincolo ambientale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A4] di cui al punto Appartamento**

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato edificato ante 1967.

L'unità abitativa oggetto di stima si trova al piano terra (ingresso con vano scale indipendente) e primo con esposizione Est-Ovest. E' composta da ingresso con vano scala al piano terra, pranzo-soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, bagno, due terrazzi a EST un grande terrazzo a Sud sopra i locali garage. L'altezza interna è di 2,80 m., ma il solaio è stato controsoffittato con perline di legno, le pareti sono intonacate al civile.

L'impianto di riscaldamento è con stufa a gas, posta al piano primo in centro soggiorno. L'unità abitativa è dotata di aria condizionata grazie alla presenza uno split(soggiorno)con macchina esterna posizionata sulla terrazza a Est. Nella cucina c'è una caldaia a gas per l'acqua calda marca Ferroli.

Gli infissi sono in legno doppio vetro, gli oscuri sono balconi in legno. Il portoncino d'ingresso è di legno. Non è presente l'impianto d'allarme. E' presente il citofono.

I pavimenti sono nella zona giorno e cucina in ceramica, mentre nella zona notte, non visibili perché attualmente rivestiti in moquettes. Il bagno è dotato di tutti i sanitari con doccia, è rivestito in piastrelle.

Si riscontra che la posizione della porta di accesso alla camera da letto (angolo

Sud-Est) è spostata di circa un metro verso sinistra, rispetto alla posizione della porta concessa dal Comune di Mira nella pratica di Sanatoria – rilievo stato di fatto con data 11.07.1988. Tale posizione viene riportata correttamente nella planimetria catastale.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA dell'unità abitativa sub.10

Si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse. Per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 (comprensivo della superficie delle terrazze calcolate al 25 %) Per la sup. destinata a locale magazzino al 50%

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Ingresso /vano scala	Sup. netta	9,43 mq	1,00	9,43 mq.
Soggiorno/corridoio		40,12 mq	"	40,12 mq.
cucina		15,08 mq	"	15,08 mq.
Camera		17,01 mq	"	17,01mq.
Bagno		5,80mq	"	5,80mq.
Camera		17,22 mq	"	17,22mq.
terrazza grande		61,37 mq	25%	15,34mq.
poggioli		14,24 mq	25%	3,56 mq.
Superficie Totale netta				123,56 mq
Superficie totale lorda				146,50 mq
Superficie netta Superficie lorda		22mq. 25mq.	50%	11 mq. 12,50 mq.

Superficie complessiva commerciale lorda vendibile abitazione totale 146,50 mq.
E' posto al piano: terra (ingresso) e primo con garage

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamen- to	sup lorda di pavimento		146,50	1,00	146,50	€ 800,00
Garage	sup lorda di pavimento		25,00	0,5	12,50	€ 800,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

per abitazioni residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano tra un min di €/mq. 850,00 e un max. di €/mq. di 1.100, per lo stato di conservazione medio/buono e da un minimo di 1.250,00 €/mq. a un max. di €/mq. di 1.400,00, per lo stato di conservazione ottimo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dalla lettura del certificato ipotecario redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] CON STUDIO IN Treviso Via Cornarotta, civ.5 (TV), del 14.10.2024 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia effettuata dalla sottoscritta in data 4.11.2024, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue:

Proprietari: a favore di [REDACTED]

[REDACTED], entrambi coniugi, acquistavano da [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà, i terreni censiti all fg.48 mapp.99/b e 98/b con sopra erette due unità immobiliari, con atto di compravendita stipulato in data 14.05.1965 a rogito del Notaio [REDACTED] (VE), rep.461,racc 321, trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 19.06.1965 ai nn. RG. 6532e Rp.5628.

Proprietari: a favore di [REDACTED]

[REDACTED], entrambi coniugi, acquistavano da [REDACTED], nata a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà, i terreni censiti all fg.48 mapp.99 e 154, nonché la quota di $\frac{1}{2}$ della striscia di terreno di cui al fg. 48 mapp.151 e 155, che costituiscono una strada pedonale e carraia, per veicoli di collegamento alla Via Bastie, con atto di compravendita stipulato in data 10.03.1972 a rogito del Notaio [REDACTED] (VE), rep.10129,racc 5463, trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 10.04.1972 ai nn. RG. 5615 e Rp.4480.

Proprietari: a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di piena proprietà (rispetto alla quota spettante al *de cuius*), e per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà a [REDACTED], e per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà a [REDACTED], e per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà a [REDACTED], nato [REDACTED] c.f. : [REDACTED], e quindi per la quota totale di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà contro [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. : B [REDACTED] per successione della stessa, deceduta in data [REDACTED] con denuncia presentata in

Proprietario: a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. : [REDACTED] per la quota di 12/18 del diritto di piena proprietà, a causa di successione testamentaria a seguito di decesso di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio [REDACTED] di Mestre in data 31.07.2020 rep.2415, registrato a Venezia in data 03.08.2020 al n. 15396 serie 1T, e relativa denuncia di successione presentata in data 12.10.2020 n.323698/88888 e trascritta il 13.10.2020 ai nn. 28789 Rg. e 19842 Rp, cui fece seguito l'accettazione espressa di eredità da parte di [REDACTED] a mezzo del notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] n. [REDACTED]

Proprietario: a favore di [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED], per la quota di 12/18 del diritto di piena proprietà per successione di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] giusta denuncia di successione presentata in data [REDACTED] a seguito di rinuncia dei legittimi. Fece seguito l'accettazione di eredità espressa da parte della signora [REDACTED] a mezzo notaio [REDACTED] [REDACTED] Rg. [REDACTED]

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A4] sito in Mira (VE), Via Bastie 134

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:

6.1.1 trascrizioni pregiudizievoli:

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 02.09.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G. 25134 r.p. 4243 rep.238/170 del 28.08.2015, promossa dalla BANCA DI CREDITO CO-

OPERATIVO DI MARCON – Venezia società Cooperativa a r.l. C.F. : 00484250279 per un importo pari a capitale di € 200.000,00 e capitale finale (con spese e interessi) € 400.000,00 contro [REDACTED]

per la quota 1/1 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.1-2-3-4-5 per la quota dell'intera proprietà (1/1 dell'intero)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna, p iscritta in data 27.12.2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G. 44443 r.p. 6546,rep.84/2023 del 09.01.2023,promossa da [REDACTED]

[REDACTED] per un importo pari a capitale finale (con spese e interessi) € 40.000,00 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 7/9 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie 134 Fg.48 particella 146 sub. 6-7-8-9-10 e per la quota 7/18 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie, Fg.48 particella 335 e particella 336 (area urbana)

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da avviso di addebito esecutivo, iscritta in data 22.03.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G.9644 r.p. 1362 rep.4316/11924 del 21.03.2024,promossa da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE C.F. : 13756881002 per un importo pari a capitale di € 32.117,20 per un importo pari a capitale finale (con spese e interessi) € 64.274,40 contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 7/9 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.10- natura A4 consistenza 6 vani e sub.9 A4 consistenza 6,5 vani.

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi 6.1.1

- **Pignoramento immobiliare** : trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G.32695 r.p.24354 rep.5347/2024 del 02.09.2024 promossa dalla BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO società Cooperativa con sede Orsago (tv) C.F. : 03669140265 [REDACTED]

per la quota di **2/18** dell'intero per i beni siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.6-7-8-9-10-11-12 e per la quota di **2/36** dell'intero per i beni siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.335-336 ; e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota **14/18**

dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.6 7-8-9-10-11-12 e per la quota **7/18** dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp. 335-336.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: non ci sono spese non essendo condominio e privo di amministratore

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A4] sito in Mira (VE), Via Bastie 134

Garage identificato con sub. 6 [C/6] sito in Mira (VE), Via Bastie 134

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente non è presente. Il vano scala potrebbe essere dotato di montascale e rendere l'immobile accessibile ai soggetti diversamente abili.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

“Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato”
Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (primo semestre 2024) indica : - per il territorio Comunale di Mira, in zona periferica, per abitazioni residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano tra un min di €/mq. 850,00 e un max. di €/mq. di 1.100, per lo stato di conservazione medio/buono e da un minimo di 1.250,00 €/mq. ad un

max. di €/mq. di 1.400,00, per lo stato di conservazione ottimo(all.18).

Nel caso dell'immobile oggetto di stima, dopo aver esaminato le caratteristiche oggettive e soggettive, come descritte in perizia, considerando l'anno di costruzione (ante 1967), le condizioni di conservazione, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto urbano e degli impianti presenti; la sottoscritta, dopo aver confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare che si trovano nella stessa zona di riferimento, per immobili aventi medesime caratteristiche ed epoca, essendo in una zona poco servita, stima che il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto corrisponda a : **€ 800,00** al mq. , da cui si ottiene :

Abitazione e garage e scoperto di 159 mq x 800,00 euro/mq= **euro127.200,00**

Nella vendita è compreso lo scoperto comune di accesso ai garage, identificato con il mappale 146 sub.11 b.c.n.c. (corte comune ai sub.6,7,8,9 e 10)e lo scoperto, a tale unità collegato identificato con il medesimo sub.10., considerato scoperto a giardino della consistenza di circa 220 mq.

Inoltre nella vendita viene anche considerata la comproprietà (con altra Ditta) per la quota di 1/2, della strada di accesso alla proprietà identificata con il fg. 48 particelle 336-335 (area urbana)

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira (VE).

Valori OMI

Valori Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A4]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	159 mq	€ 800,000	€ 127.200,00

Valore complessivo intero € 127.200,00

Valore complessivo diritto e quota

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A4]		€ 127.200,00	€ 127.200,00

8.3.4Adeguamenti e correzioni nella stima

- € 9.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-

urbanistica e catastale:

Riduzione del valore del 10 %, dovuta allo stato di conservazione e all'uso in comune dello spazio scoperto di accesso ai garage. - € 12.720,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Descrizione	a) somma iscritta	b) 0,5%	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e) taxa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria nn.4243/25134 del 02.09.2015	€ 400.000,00			€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale nn. 6546/4443 del 27.12.2023	€ 40.000,00		2.00,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 494,00
Ipoteca legale nn.4316/11924 del 21.03.2024	€ 64.274,40		321,372	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 615,372
Pignoramento nn.24354/32695 del 26.09.2024				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 1.697,372

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata e aggiornata dall'Agenzia del Territorio .

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto valore intero:

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

€ 104.880,00

8 bis Classamento energetico dell'immobile:

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed è risultato non presente. La certificazione energetica rimane a carico dell'aggiudicatario, pertanto dovrà essere prodotto unitamente al nuovo libretto di impianto, per un costo complessivo di circa € 500,00 (€ 200,00 per certificazione APE e € 300,00 per il libretto di impianto).

Identificativo corpo: Appartamento piano terra e primo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

L'unico corpo costituente il lotto n. 1, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

- All.01 Verbale di giuramento telematico CTU RG. 237.2024
- All.02 Certificato cumulativo residenza
- All.03 Verbale di sopralluogo del 6.03.2025
- All.04 Estratto mappa Comune di Mira fg.48 particella 146
- All.05 Lotto 1 Visura Fg.48 particella 146 sub.10
- All.06 Lotto 1 Visura Fg.48 particella 146 sub.6
- All.07 Lotto 2 Visura cat. Fg.48 particella 146 sub.9
- All.08 Lotto 2 Visura sub.7-8 pdf.
- All.09 Lotto 1-2 Visura catastale ente urbano Fg.48 particella 146
- All.10 Lotto 1-2 Elaborato planimetrico
- All.11 Planimetria catastale sub.9-7-8 pdf.
- All.12 Planimetria catastale sub.10 pdf.
- All.13 Planimetria sub.6 pdf.
- All.14 Atto di acquisto del 19.06.1965 pdf.
- All.15 Iscrizioni pdf.
- All.16 Pignoramento del 26.09.2024 pdf.
- All.17 Visure sub.11-12 pdf.
- All.18 Valori OMI e di mercato
- All.19 Trascrizione accettazione eredità pdf.
- All.20 Condoni Edilizio
- All.21 Condoni Edilizio Bis -rilievo stato di fatto- stato attuale
- All.22 Scia - disegni Ottobre 2020
- All.23 Dichiarazione di successione del [REDACTED]
- All.24 Visura catastale Fg.48 particelle 335-336
- All.25 Documentazione fotografica lotti 1- 2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: gli l'esecutati risultano essere persone fisiche, pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 1	1 – Abitazione P. terra e primo con garage e scoperto e scoperto (b.c.n.c) comune e area urbana per la quota 1/2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota per intero abitazione con garage Quota proprietà: 14/18 di proprietà [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED]

Identificativo catastale	Corpo Appartamento: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 48, particella 146, subalterno 10, indirizzo Via Bastie 143, piano terra -primo, Comune di Mira, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale : 159 m² Totale: escluse aree scoperte**: m², 130 rendita € Euro 309,87 <u>Identificato al catasto Terreni</u>: sezione censuaria F229, Comune di Mira, foglio 48, particella 146, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 08 are 37 ca Corpo Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 48, particella 146, subalterno 6, indirizzo Via Bastie 143, piano terra, Comune di Mira, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq., superficie catastale : 27 m² ,rendita € 57,95 Quota per 1/2 area scoperta urbana Quota proprietà: 7/18 di [REDACTED] 2/18 di [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED] <u>Area Urbana</u> identificata con il fg.48 particella 335 consistenza 70 mq.; e area urbana con il fg.48 particella 336 consistenza 63 mq.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 104.880,00

Beni in **Mira (VE)**
Via Bastie 136

Lotto: 2 Abitazione piano terra con scoperto e garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

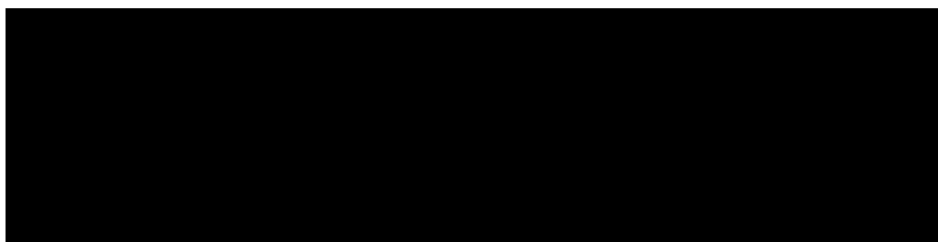
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

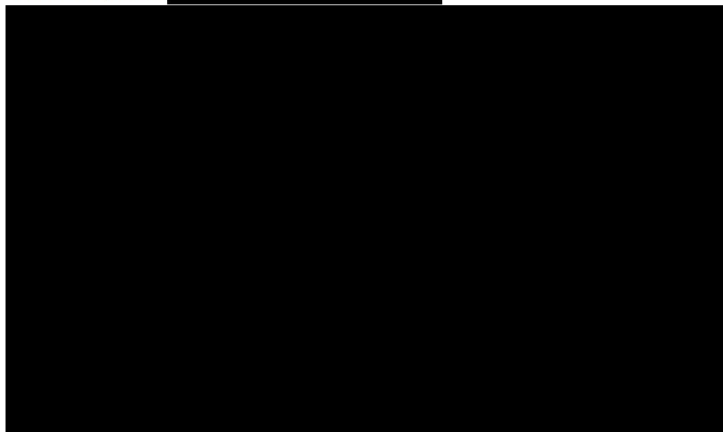
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Dalla presa visione dei certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Venezia (VE) in data 10/05/2024 e 08/05/2025, si riportano i dati sulla generalità dell'esecutati:

Esecutato: [REDACTED]



Esecutato: [REDACTED]



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Dogaletto è una località della terraferma del Comune di Mira, posta lungo la Via Bastie e dista circa 5 Km dal Comune stesso.

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato residenziale composto da n. 2 unità abitative, n. 3 garage, scoperto privato e un'area urbana (stradina di accesso). Si accede alle unità sia con cancello carrajo che con cancello pedonale da una strada carrabile non asfaltata di circa 3,50 m di larghezza, laterale divisa Bastie. Per l'unità posta al piano terra, individuata con il sub.9, vi è un cancello pedonale con Civ.136

LOTTO 2: Previo sopralluogo, effettuato il 06.03.2025 alla presenza del custode nominato dal GE dott. Zanessi Alberto, con la presenza del fabbro, la sottoscritta

C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento corrispondono alla planimetria catastale e sono siti in Comune di Mira (VE), località Dogaletto, via Bastie civ. 136 (all.02)

Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali :

Comune di Mira (VE) Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Classe	Vani	Sup.cat.	€
U	48	146	9	Bastie 134	T	A/4	5	6,5	132mq. escluse aree scoperte 119mq.	335,70
	48	146	7	Bastie 134	T	C/6	5	Cons. .12 mq.	14Mq.	31,61
	48	146	8	Bastie 134	T	C/6	5	Cons. .9 mq.	11Mq.	23,71
T	48	146	11	B.C.N.C. via bastie 136						
T	48	146	12	B.C.N.C. via bastie 136						
	48	336		Via Bastie		F1			63 mq.	
	48	335		Via Bastie		F1			70 mq.	

Nota : si precisa che il numero civico risulta essere 136 come da numerazione presente nell'abitazione e nel cancello di ingresso, ma nella visura catastale è rimasto civ.134

3.2 Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Comune di Mira comune F229 : Intestazione: foglio 48 particella 146, subalterno 9, indirizzo VIA BASTIE n. 134, piano T, categoria C/4, classe 5, consistenza 132 mq, rendita Euro 335,70

Il mappale 146, nella sua consistenza attuale, deriva dalla fusione delle particelle 99,145 (ex mapp.98/b), 146 (ex 99/b) e 154 (ex 99/e). Gli attuali mappali 146 sub.6,7,8,9,e 10 derivano dalla soppressione dei mappali 146 sub.1,2,3,4 e 5 giusta denuncia di variazione del 19.10.2020 n.83080 per ristrutturazione ,diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione.

Confini: L'appartamento confina: a Nord con il sub.10 e porzione di mapp.98, a Est con porzione del sub.12 e a Sud, con il sub.11 e con sub.8 garage stessa ditta, infine a Ovest con il mapp.96

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Mira, codice F 229: foglio 48, particella 146, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 08 are 37 ca nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili : fg.48 particella 90 e fg.48 particella 154

Nota : alla data del 18.04.2025, il mappale identificato con foglio 48, particella 146, qualità ENTE URBANO, risulta ancora intestato a Barberini Jolanda nata a Mira il 03.05.1933 e Fiammengo Stelvio nato a Mira il 23.07.1929 (vedi all.09)

3.3. Irregolarità e Spese:

Durante il sopralluogo, si riscontra una modifica della profondità del sub.7, ed una destinazione abitativa del sub.8, indicato attualmente in catasto come garage.

Regolarizzabili mediante: le schede catastali dovranno essere riaggornate

Nuovo DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata in data 13.05.2025 presso ufficio Tecnico del Comune di Mira (VE) il sottoscritto CTU ha ricevuto la documentazione richiesta in data 22-03-2025. La sottoscritta ha potuto accertare quanto segue:

Dal punto di vista urbanistico/edilizio –map. 146 sub 9 abitazione piano T**Numero pratica: n. 25938 del 21.12.1985**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio L. 47/85

Per lavori: opere realizzate ante 1967

Oggetto: 1) realizzazione di locali ad uso bagno e magazzini al Piano terra, e bagno e cucina al Piano Primo. 2) realizzazione di una terrazza praticabile al piano primo. 3) in data 1.10.1983, realizzazione di una tettoia.

Presentazione in data 11.07.1988

Numero pratica: Ottobre 2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Per lavori: Opere interne

Intervento riguarda l'immobile garage fg.48 mapp.146 sub.6

Conformità edilizia:

Si rileva quanto segue :

Sullo scoperto collegato all'unità abitativa sub.9, (come indicato nell'elaborato planimetrico che indica i subalterni vedi all.10) terreno a giardino non recintato, insiste un manufatto edilizio non concessionato posto sul lato a Est, a confine con la proprietà, ad uso barbeque, in muratura, che presenta una piccola copertura e parte della muratura parzialmente crollati.

Anche per questo manufatto non si sono riscontrate pratiche edilizie in Comune di

Mira, pertanto è da considerarsi abusivo.

Si riscontrano inoltre alcune difformità, relativamente ai locali garage (sub.7-8) rispetto a quanto concesso con il condono edilizio, ultimo atto concessorio. (doc. fotografica 20).

L'ampliamento riguarda una superficie di circa 3,00 mq. Inoltre è stata realizzata una tettoia, in parte a sbalzo per una profondità inferiore a 1,50 ml e in parte avente una profondità di 1,60 ml x 5,40 ml pari a circa 8,60 mq. Tale superficie risultando comunque inferiore al 30% della superficie del fabbricato, non incide ai fini urbanistici. Dovrà essere comunque presentata una pratica di sanatoria e Autorizzazione Ambientale.

L'ampliamento del garage di dimensione ridotte, potrà essere eventualmente sanato previo presentazione di una richiesta di P. di C. in sanatoria, in base alla capacità urbanistica del lotto e del volume già realizzato. La sanabilità potrà in alternativa anche essere verificata in base all'art. 36 bis del Testo Unico dell'edilizia D.L. 380/01, se il volume realizzato in difformità risulta < di 1/5 del volume legittimo e la difformità risulta conforme sia dal punto urbanistico alla normativa attuale sia edilizia all'epoca della costruzione. La pratica di sanatoria dovrà infine ottenere l'Autorizzazione Ambientale essendo l'immobile, come detto, soggetto a tale vincolo.

Si ritiene di valutare una somma indicativa per spese tecniche, oneri di sanatoria amministrativa e per sanzione ambientale forfettariamente pari a € 6.000,00

4.12 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	Variante al PRG in adeguamento al P.A.L.A.V. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 2645 del 07.08.2006 . In Vigore dal 20.09.2006
Zona omogenea:	zona B2/173 PRG
Norme tecniche di attuazione:	art.9 zone territoriali omogenee B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Si - Vincolo Paesaggistico, immobile situato in prossimità della laguna cui estende il vincolo ambientale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A4] di cui al punto Appartamento

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato edificato ante 1967.

L'unità abitativa oggetto di stima si trova al piano terra con esposizione Sud-Est.

L'abitazione è composta da ingresso, con camere ai lati, pranzo e soggiorno, cucina aperta sul soggiorno, disimpegno che conduce al ripostiglio e bagno e infine al magazzino, collegato e aperto sul garage (sub.8) L'altezza interna è di 2,80 m. nelle camere e soggiorno, m.2,15 nella cucina, dove è stato realizzato un controsoffitto e 2,25 nel bagno e magazzino.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia posta dentro un armadio nel magazzino.

Gli infissi sono in legno doppio vetro, gli oscuri sono balconi in legno. Il portoncino d'ingresso è di legno. E' presente il citofono, il quadro elettrico è indipendente e posto all'ingresso dell'unità abitativa.

I pavimenti sono nella zona giorno e cucina in ceramica tipo cotto, mentre nelle camere sono in listoncini di parquet, molto rovinati in quanto impregnati di umidità.

FORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA dell'unità abitativa sub.9

Si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per netà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse . Per la superficie ad alloggio Cf. 1,00 comprensivo della superficie delle terrazze calcolate al 25 %) Per la sup.destinata a locale magazzino/garage al 50%

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
Ingresso	Sup. netta	20,80 mq	1,00	20,80 mq.
pranzo/corridoio		17,01 mq	"	40,12 mq.
cucina		8,37 mq	"	15,08 mq.
Bagno		6,40mq	"	5,80mq.
Camera		17,22 mq	"	17,22mq.
camera		18,40 mq.	"	18,40 mq.
ripostiglio		3,13 mq	"	1,48 mq.
corridoio		3,13 mq	"	3,13 mq.
magazzino		10,80	0,50	5,40 mq.
Superficie Totale netta				127,43 mq
Superficie totale lorda				131,70 mq
Superficie catastale abitazione				132 mq.
Superficie netta garage sub. 7		12 mq.	50%	6,00 mq.
Superficie lorda		14,67	"	7,33 mq.

Sup. netta garage mq. 8		9 mq.	50%	3,50,mq.
Superficie lorda		10 mq.	"	5,00 mq.

Superficie complessiva commerciale lorda vendibile totale mq.131,70

E' posto al piano: terra con garage sub.7 e magazzino sub.8 (accatastato a garage)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		146,50	1,00	131,70	€ 850,00
Garage sub.7- 8	sup lorda di pavimento		24,67	0,5	12,33	€ 850,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

per abitazioni residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano tra un min di €/mq. 850,00 e un max. di €/mq. di 1.100, per lo stato di conservazione medio/buono e da un minimo di 1.250,00 €/mq. a un max. di €/mq. di 1.400,00, per lo stato di conservazione ottimo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Dalla lettura del certificato ipotecario redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] CON STUDIO IN Treviso Via Cornarotta, civ.5 (TV), del 14.10.2024 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia effettuata dalla sottoscritta in data 4.11.2024, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue:

Proprietari: a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] K, entrambi coniugi, acquistavano da [REDACTED]
[REDACTED] E in data 17.09.1905 per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, i terreni censiti all fg.48 mapp.99/b e 98/b con sopra erette due unità immobiliari, con atto di compravendita stipulato in data 14.05.1965 a rogito del Notaio Alberto Tessiere di Mira (VE), rep.461,racc 321, trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 19.06.1965 ai nn. RG. 6532e Rp.5628.

Proprietari: a favore di [REDACTED] :

entrambi coniugi, acquistavano da [redacted] nata a [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di piena proprietà, i terreni censiti all'fg.48 mapp.99 e 154, nonché la quota di $\frac{1}{2}$ della striscia di terreno di cui al fg. 48 mapp.151 e 155, che costituiscono una strada pedonale e carraia, per veicoli di collegamento alla Via Bastie, con atto di compravendita stipulato in data 10.03.1972 a rogito del Notaio [redacted] rep.10129, racc. 5463, trascritto presso la conservatoria di Venezia in data 10.04.1972 ai nn. RG. 5615 e Rp.4480.

Proprietari: a favore di [redacted] f. : [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di piena proprietà (rispetto alla quota spettante al *de cuius*), e per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà a [redacted], nato [redacted] c.f. : F [redacted], e per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà a [redacted], nato a [redacted] in data [redacted] : [redacted] la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà a [redacted] nato a [redacted] c.f. : [redacted] e quindi per la quota totale di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà contro [redacted] nata a [redacted] c.f. : [redacted] successione della stessa, deceduta in data [redacted] con denuncia presentata in data [redacted]

Proprietario: a favore di [redacted], nata a [redacted] c.f. : [redacted], per la quota di $\frac{12}{18}$ del diritto di piena proprietà, a causa di successione testamentaria a seguito di decesso di [redacted], deceduto in data [redacted] con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] e relativa denuncia di successione presentata in data [redacted] cui fece seguito l'accettazione espressa di eredità da parte di [redacted] a mezzo del notaio [redacted] rep. [redacted] al [redacted]

Proprietario: a favore di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per la quota di $\frac{12}{18}$ del diritto di piena proprietà per successione di [redacted] deceduto in data [redacted] giusta denuncia di successione presentata in data [redacted] Rg. e [redacted] a seguito di rinuncia dei legittimi. Fece seguito l'accettazione di eredità espressa da parte della signora [redacted] a mezzo notaio [redacted] [redacted] Rg. [redacted]

Identificativo corpo: Appartamento con 2 garage

Abitazione di tipo economico [A4] sito in Mira (VE), Via Bastie 136

Libero

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli:**6.1.1 trascrizioni pregiudizievoli:****6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 02.09.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G. 25134 r.p. 4243 rep.238/170 del 28.08.2015, promossa dalla BANCA DI CREDITO CO-OPERATIVO DI MARCON – Venezia società Cooperativa a r.l. C.F. : 00484250279 per un importo pari a capitale di € 200.000,00 e capitale finale (con spese e interessi) € 400.000,00 contro

[REDACTED]

per la quota 1/1 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.1-2-3-4-5 per la quota dell'intera proprietà (1/1 dell'intero)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna, p iscritta in data 27.12.2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G. 44443 r.p. 6546,rep.84/2023 del 09.01.2023, promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] per un importo pari a capitale finale (con spese e interessi) € 40.000,00 contro

[REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fiscale: F [REDACTED] per la quota 7/9 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie 134 Fg.48 particella 146 sub. 6-7-8-9-10 e per la quota 7/18 dell'intera proprietà per gli immobili siti a Mira in Via Bastie, Fg.48 particella 335 e particella 336 (area urbana)

IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da avviso di addebito

esecutivo, iscritta in data 22.03.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G.9644 r.p. 1362 rep.4316/11924 del 21.03.2024, promossa da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE C.F. : 13756881002 per un importo pari a capitale di € 32.117,20 per un importo pari a capitale finale (con spese e interessi) € 64.274,40 contro [REDACTED] nata a [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], per la quota 7/9 dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.10- natura A4 consistenza 6 vani e sub.9 A4 consistenza 6,5 vani.

6.2.2 **Pignoramenti:** vedi 6.1.1

- **Pignoramento immobiliare** : trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia al N.G.32695 r.p.24354 rep.5347/2024 del 02.09.2024 promossa dalla BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO società Cooperativa con sede Orsago (tv) C.F. : 03669140265 contro [REDACTED] per la quota di **2/18** dell'intero per i beni siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.6-7-8-9-10-11-12 e per la quota di **2/36** dell'intero per i beni siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.335-336 ; e contro [REDACTED] per la quota **14/18** dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp.146 sub.6 7-8-9-10-11-12 e per la quota **7/18** dell'intera proprietà dei seguenti beni immobili appresi alla procedura siti in Comune di Mira(VE), Via Bastie civ.134, identificati al C.F. Fg 48 mapp. 335-336.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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: non ci sono spese non essendo condominio e privo di amministratore

Identificativo corpo: Appartamento con 2 garage

Abitazione di tipo economico [A4] sito in Mira (VE), Via Bastie 136

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente non è presente.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

“Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato”
Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (primo semestre 2024) indica : - per il territorio Comunale di Mira, in zona periferica, per abitazioni residenziali di tipo economico in normale stato di conservazione i valori oscillano tra un min di €/mq. 850,00 e un max. di €/mq. di 1.100, per lo stato di conservazione medio/buono e da un minimo di 1.250,00 €/mq. ad un max. di €/mq. di 1.400,00, per lo stato di conservazione ottimo. (all.18).

Nel caso dell'immobile oggetto di stima, dopo aver esaminato le caratteristiche oggettive e soggettive, come descritte in perizia, considerando l'anno di costruzione (ante 1967), le condizioni di conservazione, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto urbano e degli impianti presenti; la sottoscritta, dopo aver confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare che si trovano nella stessa zona di riferimento, per immobili aventi medesime caratteristiche ed epoca. L'abitazione posta al P.T. si presenta ristrutturata rispetto all'unità al piano primo, ma allo stato attuale si presenta alquanto degradata. Stima che il più probabile valore di mercato per il

bene in oggetto corrisponda a : € 850,00 al mq. , da cui si ottiene :

Abitazione e garage e scoperto di circa 144,00 mq x 850,00 euro/mq= **euro 122.400,00**

Nella vendita è compreso lo scoperto comune di accesso ai garage, identificato con il mappale 146 sub.11 e sub.12 b.c.n.c. (corte comune ai sub.6,7,8,9 e 10), a tale unità è collegato lo scoperto identificato con il medesimo sub.9., considerato scoperto a giardino della consistenza di circa 220 mq.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Mira (VE).

Valori OMI

Valori Agenzie immobiliari

Valutazione corpi:**Abitazione di tipo economico [A4]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	144 mq	€ 850,000	€ 122.400,00

Valore complessivo intero € 122.400,00
 Valore complessivo diritto e quota

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A4] con garage		€ 122.400,00	€ 122.400,00
Garage sub.7-8				

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale: - € 6.600,00

Riduzione del valore del 10 %, dovuta allo stato di conservazione e all'uso in comune dello spazio scoperto di accesso ai garage. - € 12.240,00

-

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Descrizione	a) somma iscritta	b) 0,5%	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria nn.4243/25134 del 02.09.2015	€ 400.000,00			€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale nn. 6546/4443 del 27.12.2023	€ 40.000,00		2.00,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 494,00
Ipoteca legale nn.4316/11924 del 21.03.2024	€ 64.274,40		321,372	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 615,372
Pignoramento nn.24354/32695 del 26.09.2024				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 1.697,372

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata e aggiornata dall'Agenzia del Territorio .

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto valore intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 103.560,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed è risultato non presente. La certificazione energetica rimane a carico dell'aggiudicatario, pertanto dovrà essere prodotto unitamente al nuovo libretto di impianto, per un costo complessivo di circa € 500,00 (€ 200,00 per certificazione APE e € 300,00 per il libretto di impianto).

Identificativo corpo: Appartamento piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

L'unico corpo costituente il lotto n. 2, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento telematico CTU RG. 237.2024
- All.02 Certificato cumulativo residenza
- All.03 Verbale di sopralluogo del 6.03.2025
- All.04 Estratto mappa Comune di Mira fg.48 particella 146
- All.05 Lotto 1 Visura Fg.48 particella 146 sub.10
- All.06 Lotto 1 Visura Fg.48 particella 146 sub.6
- All.07 Lotto 2 Visura cat. Fg.48 particella 146 sub.9
- All.08 Lotto 2 Visura sub.7-8 pdf.
- All.09 Lotto 1-2 Visura catastale ente urbano Fg.48 particella 146
- All.10 Lotto 1-2 Elaborato planimetrico
- All.11 Planimetria catastale sub.9-7-8 pdf.
- All.12 Planimetria catastale sub.10 pdf.
- All.13 Planimetria sub.6 pdf.
- All.14 Atto di acquisto del 19.06.1965 pdf.
- All.15 Iscrizioni pdf.
- All.16 Pignoramento del 26.09.2024 pdf.
- All.17 Visure sub.11-12 pdf.
- All.18 Valori OMI e di mercato
- All.19 Trascrizione accettazione eredità pdf.
- All.20 Condoni Edilizio
- All.21 Condoni Edilizio Bis –rilievo stato di fatto- stato attuale
- All.22 Scia – disegni Ottobre 2020

All.23 Dichiarazione di successione del [REDACTED]
 All.24 Visura catastale Fg.48 particelle 335-336
 All.25 Documentazione fotografica lotti 1-2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: gli l'esecutati risultano essere persone fisiche, pertanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 2	2- Abitazione P. terra con garage e scoperto e scoperto (b.c.n.c) comune e area urbana
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota per intero Quota proprietà: 14/18 di proprietà [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo Abitazione piano terra: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 48, particella 146, subalterno 9, indirizzo Via Bastie 134, piano terra, Comune di Mira, categoria A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale : 132 m² Totale: escluse aree scoperte**: m², 119 rendita € Euro 335,70 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria F229, Comune di Mira, foglio 48, particella 146, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 08 are 37 ca Corpo Garage: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 48, particella 146, subalterno 7, indirizzo Via Bastie 143, piano terra, Comune di Mira, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie catastale : 14 m², rendita € 31,61 foglio 48, particella 146, subalterno 8, indirizzo Via Bastie 143, piano terra, Comune di Mira, categoria C/6, classe 5, consistenza 9 mq., superficie catastale : 11 m², rendita € 23,71 Quota per 1/2 area scoperta urbana Quota proprietà: 7/18 di proprietà [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED] 2/18 di proprietà [REDACTED] <u>Area Urbana identificata con il fg.48 particella 335 consistenza 70 mq.; e area urbana con il fg.48 particella 336 consistenza 63 mq.</u>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova: € 103.560,00

Data generazione:
15-05-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Susanna Tiepolo