

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Organa SPV s.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **231/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-03-2025 ore 10:55

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Perizia di stima immobiliare
di n.2 (due) lotti
nel Condominio ubicato in
Via Lago del Mis n.3 -Mira**

**Lotto 001 - Appartamento posizionato al piano
primo, con accessorio (posto auto al p.t.)
Lotto 002 - Garage posizionato al piano interrato**

Esperto alla stima: Ing. Ettore Cammarata
Codice fiscale: CMMTTR47C12A662I
Studio in: S. Polo 1942 - 30125 Venezia
Telefono: 3297975328
Email: cammarata.ettore@gmail.com
Pec: etto.re.cammarata@ingpec.eu



Perizia di Stima Immobiliare
di n. 2 (due) Lotti in Comune di Mira

100 90 80 70 60 50 40 30 20 10 0

- ✓ Appartamento (al piano primo)
con
- ✓ Posto Auto esterno (accessorio, posto al piano terra), in area recintata
condominiale

✓ Valore di stima del Lotto 001, al lordo delle decurtazioni: euro 97.300==.

- ✓ Valore di stima del Lotto 001, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 90.370==.
- ✓ Valore di stima del Lotto 001, al netto di tutte le decurtazioni (compreso il Costo per il Certificato di Classamento Energetico di euro 500==., mancante): euro 89.870==.

Lotto 002; Via Lago del Mis n.3, in Comune di Mira

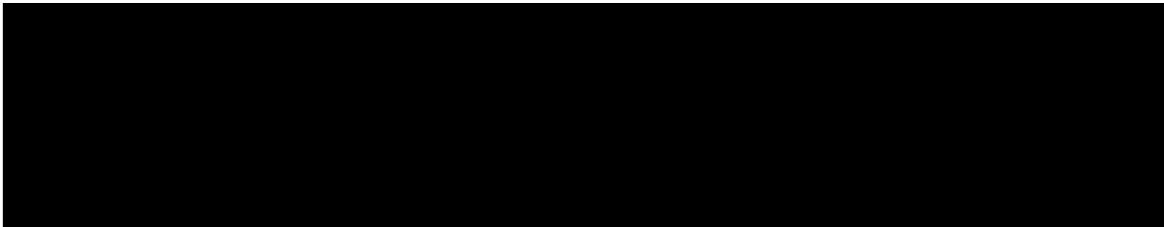
- ✓ Garage (al piano interrato).

Identificativo catastale:

Garage:

Foglio n. 35, particella 749, subalterno 17, indirizzo Via Lago del Mis n.3, Comune di Mira, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.30, superficie mq.35, R.C. = euro 92,96

Diritto reale staggito e quote di proprietà:



Bene pignorato per intero.

Oneri Giuridici gravanti con indicazione dei Creditori: (identici a quelli del Lotto 001) ... (pagina 17)

Valori di Stima del Lotto 002: (pag. 30 e 31)

- ✓ Valore di stima del Lotto 002, al lordo delle decurtazioni: euro 17.000==.
- ✓ Valore di stima del Lotto 002, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 15.760==.



Riassunto Perizia

Bene:

Via Lago del Mis civ. 3 - Comune di Mira (più precisamente in località Malcontenta di Mira). - Mira (VE)

Descrizione generica:

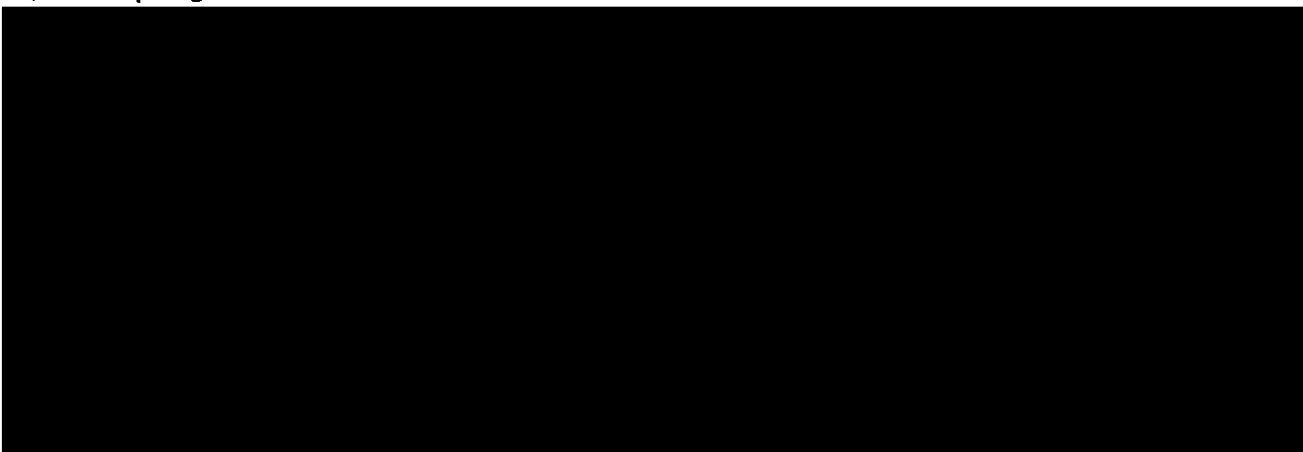
Lotto 001, appartamento posizionato al piano primo con accessorio (posto auto al p.t., posizionato in area esterna recintata condominiale).

Lotto 002, garage al coperto, posizionato al piano interrato.

❖ **Identificativo Lotto: 001 - Appartamento posizionato al piano primo con accessorio (posto auto al p.t.)**

Corpo = Appartamento al p. 1°: frazione: Comune di Mira (più precisamente in località Malcontenta di Mira)., Via Lago del Mis civ. 3, al piano primo.

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDAZIONE]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 279.000,00; Importo capitale: € 155.000,00; A rogito di Noto Nicolò di Chioggia in data 27/05/2011 ai nn. 107428/29569; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 20319/4029

- Atto esecutivo cautelare - ordinanza di sequestro conservativo a favore di Organa SPV s.r.l. contro [REDAZIONE]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 31/08/2024 ai nn. 4805 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/09/2024 ai nn. 31827/23760;



Corpo Accessorio = Posto Auto esterno al piano terra (in area condominiale recintata) frazione: Comune di Mira (più precisamente in località Malcontenta di Mira)., Via Lago del Mis civ. 3, al piano terra.

con identica identificazione del corpo Appartamento (sopra indicato) di:
Quota e Tipologia del diritto, Comproprietà, Gravami e Oneri.

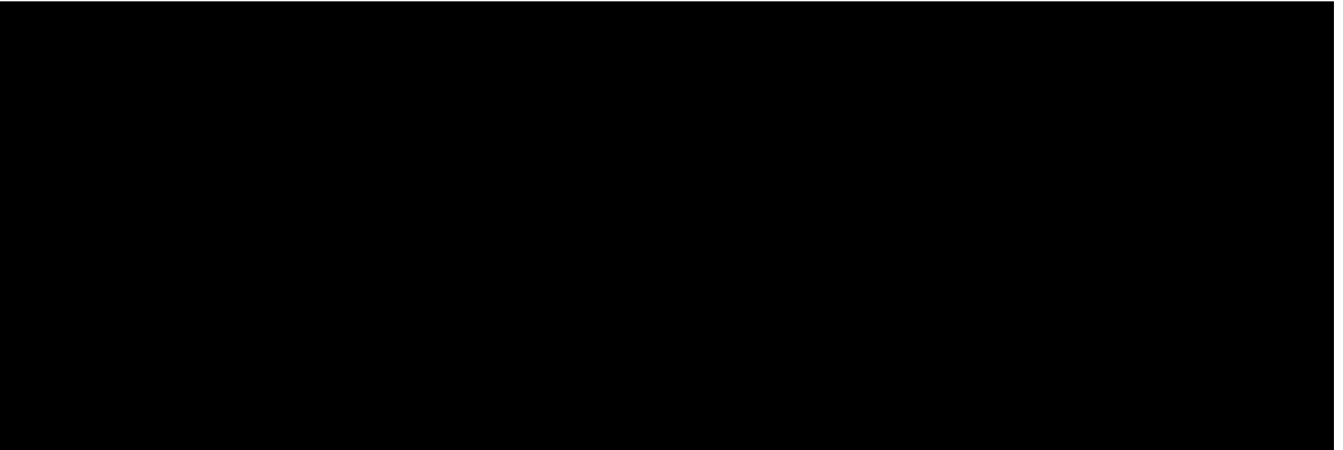
Valore lotto 001:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in euro 90.370==.
cui si trova:

❖ **Identificativo Lotto: 002 - Garage posizionato al piano interrato**

Corpo Garage al coperto, posizionato al piano interrato: frazione: Comune di Mira (più precisamente in località Malcontenta di Mira)., Via Lago del Mis civ. 3

Quota e tipologia del diritto



Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 279.000,00; Importo capitale: € 155.000,00; A rogito di Noto Nicolò di Chioggia in data 27/05/2011 ai nn. 107428/29569; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 20319/4029

- Atto esecutivo cautelare - ordinanza di sequestro conservativo a favore di Organa SPV s.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 31/08/2024 ai nn. 4805 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/09/2024 ai nn. 31827/23760;

Valore lotto 002:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in euro 15.760==.
cui si trova:

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni



- 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;

- 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.

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.

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

Pag. 7
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Il sottoscritto Dr. Ing. Ettore Cammarata con studio in Venezia - San Polo n.1942, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Venezia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia, è stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in trattazione, dal Giudice Dr.ssa Ivana Morandin con Decreto di Nomina in data 9 ottobre 2024. Prima dell'inizio delle operazioni peritali ha prestato giuramento il giorno 31 ottobre 2024, redigendo l'apposito Modello di Verbale, depositandolo e pronunciando la formula di rito. Al fine di predisporre la Perizia di Stima, ha provveduto ad eseguire un primo sopralluogo presso i Lotti in trattazione, il giorno 4 novembre 2024 insieme al nominato Custode Avv. De Stefani. Non essendo però presenti gli esecutati ancorchè avvisati con lettera Raccomandata, il sopralluogo sopraindicato è stato interrotto e rinviato a data da destinarsi allorquando, avvisato opportunamente il Giudice e da questi autorizzato, il Custode avrebbe ricevuto autorizzazione all'ausilio di un fabbro per accedere all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima e poterle visionare al fine di constatarne consistenza, eventuali difformità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il definitivo sopralluogo con l'ausilio del fabbro è avvenuto in data 13 gennaio 2025 insieme all'Avv. De Stefani, nominato custode. Lo scrivente accedendo alle unità oggetto di perizia, ha provveduto ad eseguire documentazione fotografica.

Verificate sul posto le unità, ha ritenuto opportuno individuare n. 2 (due) Lotti ed n. 1 (uno) Accessorio Più esattamente:

Lotto 001; appartamento al piano primo, sub.25 con Accessorio (posto auto posto all'esterno) sub. 4

Lotto 002; garage posto al piano interrato, sub. 17

Nel contempo ha condotto apposite indagini presso i siti internet di "casa.it" - "immobiliare.it" e accertamenti:

- presso lo sportello di accesso agli atti di Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Mira;
- presso l'Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, rispettivamente Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio Servizi Catastali;
- presso agenzie immobiliari e studi professionali in Mira.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dei n.2 esecutati è stato acquisito presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Venezia in data 3 dicembre 2024; il C.D.U. acquisito da parte del Comune di Mira in data 9 dicembre 2024.

foglio 35, particella 749, subalterno 25, indirizzo Via Lago del Mis n.3, piano 1, comune MIRA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie mq. 73, rendita € 247,90

Derivante da: Atto del 27 maggio 2011, Pubblico Ufficiale Noto Nicolò con sede in Chioggia - Repertorio n. 107427 - Compravendita - Nota presentata con Modello Unico n.12964.1/2011, Reparto P1 di Venezia, in atti dal 17 giugno 2011

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.04/079 del 29.4.2005

Intestazione: Permesso di costruire, previa demolizione di fabbricato preesistente

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: edili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/04/2005 al n. di prot. 04/079

Abitabilità/agibilità in data 20/11/2006 al n. di prot. 714/2006

4.1.1 Conformità edilizia: Si

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica: Si

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale Veneto n.1615 del 20.3.1992 integrata con D.G.R. Veneto n.3309 del 5.5.1992
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2-90 (art. 9 par.2 N.T.A.) Zona Residenziale di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Per la Zona B2-90 l'Indice di Edificabilità é pari a: 1,50/mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il terreno su cui ricade il fabbricato é soggetto a seguenti vincoli/prescrizioni: Centro Abitato - interno al perimetro di cui all'art.4 del DLgv n.285/1992 Aree di Notevole interesse pubblico - DLgv n.42/2004 Area di interesse paesistico ambientale - Palav; art.21 lett..b Zona di tutela idrografica - Pat; art.14 Area a pericolosità e a rischio di tipo medio - Pgra

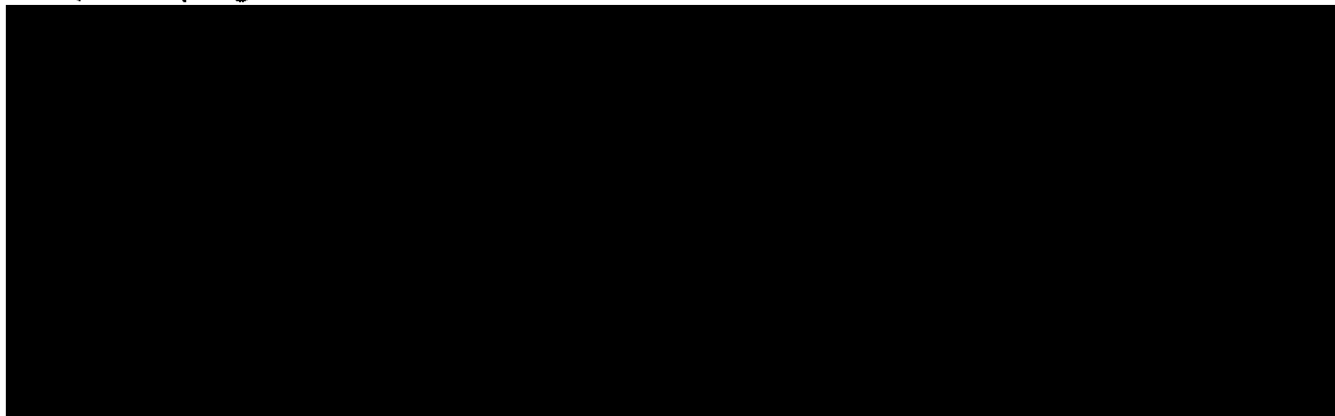
Note sulla conformità:

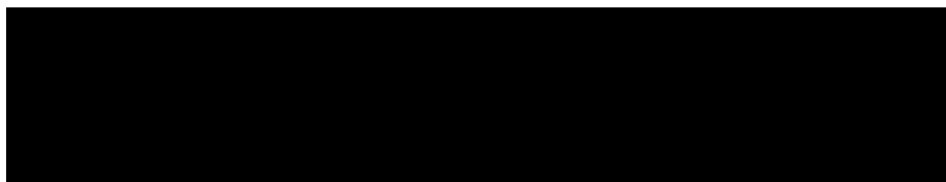
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale)

L'appartamento, come riferito in precedenza, é posizionato al piano primo. Gli ambienti sono destinati a: soggiorno e angolo cucina, w.c., disimpegno, bagno, camera da letto più grane, camera da letto meno grande, ripostiglio, loggia interna coperta. Lo stato di manutenzione e conservazione appare "buono". L'accessorio posto auto, posizionato in ara condominiale esterna, al piano terra. Vi si accede tramite apertura di cancello a comando elettrico. La pavimentazione é costituita da "betonelle prefabbricate in cemento"; le condizioni manutentive e conservative della pavimentazione appaiono buone.

1. Quota e tipologia del diritto





Superficie complessiva di circa mq **77,92**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

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

L'intero fabbricato è composto da n. piano terra ed un piano di elevazione piani complessivi e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia ante a battente, in soggiorno materiale: legno condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: Porte materiale: legno tamburato condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: finestre materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica cm.40x40 condizioni: buone Note: Il pavimento delle due stanze da letto è in parquet di legno
Rivestimento	ubicazione: pareti nelle stanze materiale: intonacate e dipinte al civile condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: angolo cucina, in soggiorno materiale: parte di rivestimento con piastrelle in ceramica e parte intonacate e dipinte al civile condizioni: buone Note: Le pareti dell'angolo cucina, rivestite con piastrelle in ceramica fino ad altezza di ml.1,50
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestite con piastrelle in ceramica condizioni: buone Note: Le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle in ceramica, fino ad altezza di ml.2,00
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: pedate e alzate dei gradini, in marmo condizioni: buone



Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**
condizioni: **buone**

Note: La centralina di refrigerazione è posizionata a terra, sul pavimento della loggia. Un unico fancoil è posizionato al soffitto nel vano disimpegno

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **a gas metano di città** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: La caldaia della ditta Herman, è posizionata in una parete esterna, nella loggia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la cosiddetta "superficie totale lorda convenzionale", cioè quella comprensiva dello spessore delle murature interne e dello spessore a metà di quelle di confine con altre unità immobiliari limitrofe interne al Condominio. Come da prassi estimativa, sono stati adottati determinati "coefficienti di ragguaglio delle superfici" relativamente alle destinazioni d'uso degli ambienti: al 100% gli ambienti interni dell'appartamento; al 40% la superficie della loggia, anch'essa interna.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Soggiorno e Angolo cucina	sup lorda di pavimento	79.92	29,60	1,00	29,60	€ 1,23
Loggia interna all'appartamento	sup lorda di pavimento	5.18	4,80	0,40	1,92	€ 1,23
W.C.	sup lorda di pavimento	8.74	3,24	1,00	3,24	€ 1,23

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 279.000,00; Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di Noto Nicolò di Chioggia in data 27/05/2011 ai nn. 107428/29569; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 20319/4029

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto esecutivo cautelare - ordinanza di sequestro conservativo a favore di Organa SPV s.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 31/08/2024 ai nn. 4805 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 19/09/2024 ai nn. 31827/23760;

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 540,00 circa.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Lo scrivente ha chiesto all'Amministratore del Condominio, Rag. Ranzato, la situazione debitoria in capo agli esecutati, maturata alla data del 31 dicembre 2024.

E' stato acquisito il documento trasmesso dal sopracitato Amministratore (Allegato n.10) che riporta fino a tale data la Situazione Debitoria degli Oneri Condominiali in capo agli esecutati e più sinteticamente:

- sia Il Totale delle Spese per quote condominiali (ordinarie e straordinarie) maturate per un importo di euro 2.849,79==. e

- sia il Totale degli Acconti Ricevuti, per un importo di euro 1.160,00==.

Di conseguenza l'Importo Complessivo per quote condominiali ancora insolte (pari alla differenza tra gli importi sopracitati) ammonta ad **euro 1.689,79==.**

Millesimi di proprietà: Secondo quanto dichiarato dall'Amministratore [REDACTED] per il Condominio non è stata elaborata la Tabella Millesimale sia di proprietà che delle scale. Di conseguenza l'Assemblea dei Condomini ha deciso che le quote condominiali vengano ripartite in n.8 (otto) quote eguali (esattamente quanti sono i proprietari).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

E' stato adottato il Criterio Estimativo Sintetico-Comparativo, attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (appartamenti di civile abitazione) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e da verifiche effettuate presso agenzie immobiliari e studi professionali in Mira e Malcontenta. Nella fattispecie si è trattato di determinare il Valore Totale Attuale più attendibile dell'appartamento quale Valore Complessivo Intero, a prescindere che sia intestato a due soggetti diversi.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Direzione Provinciale di Venezia dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia - Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari private in Mira e Malcontenta; O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): *Per l'appartamento è stato adottato il valore unitario di euro 1.230/mq., riferito alla "superficie lorda convenzionale dell'appartamento, in condizioni normali".*

Tale valore deriva (come si dirà appresso) dalla media dei valori altrettanto unitari espressi dall'O.M.I. (1° semestre 2024) per residenze (B1 - zona centrale capoluogo Mira), in zona semi periferica e per immobili residenziali simili, di tipo civile e dal valore medio unitario di una abitazione posta in prossimità (Via Lago di Nemi) proposta in vendita sul sito "Casa.it"

Per quanto riguarda l'accessorio (posto auto al p.t., in area esterna recintata condominiale) è stato adottato il criterio di "stima a corpo", per il quale non può identificarsi un valore unitario di confronto con beni simili ma che il mercato immobiliare apprezza perché unità necessaria e utile per la residenza. ;

Altre fonti di informazione: Siti informatici: "Casa.it" e "Immobiliare.it".

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale).



Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto al p.t., in area di pertinenza condominiale recintata.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) euro 92.300==. (per l'appartamento)

Per quanto concerne l'appartamento, è stato adottato il criterio di "stima sintetica comparativa", attraverso l'analisi dei valori medi di mercato attuali, riscontrati nella zona in esame o in quelle immediatamente limitrofe e per immobili simili a quello in trattazione (appartamenti di civile abitazione, non di recente ristrutturazione) per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per l'appartamento, si è adottato un valore unitario di euro 1.230/mq. derivato dal seguente procedimento logico estimativo:

Considerando innanzitutto i valori medi riportati dall'Osservatorio O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e riferiti allo scorso periodo semestrale 1-2024 (per abitazioni civili in condizioni normali, non ristrutturate recentemente); valore minimo euro 1.050/mq; valore massimo euro 1.250/mq.

Ne consegue un valore medio unitario attuale OMI di euro 1.150/mq. Per verifica si è presa a riferimento la proposta di vendita apparsa su internet del sito: "Casa.it", relativa ad un appartamento di mq.57 sito in prossimità e più precisamente in Via Lago di Nemi civ.1; trattasi di unità immobiliare di tre locali, cucina e un bagno, recentemente ristrutturata, proposta in vendita per la cifra di euro 83.000==. Ne consegue che per questo appartamento preso a confronto, però ristrutturato recentemente e di caratteristiche simili in zona, il valore medio si aggira quindi in euro 1.456/mq.

Pertanto dovendo invece equiparare il valore medio di tale unità abitativa ristrutturata alle condizioni "normali proprie del nostro appartamento in oggetto", l'entità di euro 1.456/mq. si abbassa mediamente e attendibilmente del 10% e quindi in euro 1.310/mq. In conclusione mediando i due valori unitari sopracitati (1.150/mq. e 1.310/mq.) si può affermare che il valore unitario stimato per il nostro appartamento oggetto di stima, sia pari in conto tondo ad euro 1.230/mq.

Stima sintetica a vista cioè "a corpo".

Per quanto riguarda l'accessorio (posto auto al p.t., in area esterna recintata condominiale) è stato adottato il criterio di "stima a corpo", trattandosi di bene appetibile sul mercato immobiliare, in quanto utile e opportuno per la residenza e per il quale non può identificarsi un valore unitario di confronto.

In conclusione la stima è la seguente:

Appartamento euro 1.230/mq. x mq.75,04 = euro 92.300==;

Posto Auto, accessorio = euro 5.000==.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno e Angolo cucina	29,60	€ 1.230	€ 36.410
Loggia interna all'appartamento	1,92	€ 1.230	€ 2.360
W.C.	3,24	€ 1.230	€ 3.990
Disimpegno	4,32	€ 1.230	€ 5.310
Bagno	6,00	€ 1.230	€ 7.380
Camera più grande	18,40	€ 1.230	€ 22.630
Camera meno grande	11,20	€ 1.230	€ 13.780
Ripostiglio	0,36	€ 1.230	€ 442

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.300
Valore corpo	€ 92.300
Valore accessori	€ 5.000
Valore complessivo intero	€ 97.300
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.300
Valore di stima	€ 97.300

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto al p.t., in area di pertinenza condominiale recintata	75,04	€ 97.300	€ 97.300

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ -4.860
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.680
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Si giudica non comoda divisibilità	

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale)**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 94,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto esecutivo cautelare - ordinanza di sequestro conservativo	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 388,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

euro 90.370==.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica:

Per l'acquisizione della sopracitata Attestazione, da far redigere da professionista abilitato, è necessaria la spesa di euro 500,00 circa.

Di conseguenza il **Valore di stima, al netto di tutte le decurtazioni (compreso il Costo per il Certificato Energetico, mancante)** ammonta ad euro 89.870==.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

**Lotto 001 – Appartamento al p.1° con
Accessorio Posto Auto al p. terra**

euro 90.370=. Valore del Lotto 001

Giudizio di comoda divisibilità: Si giudica non comoda divisibilità

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- 1). Modello di Giuramento Ctu del 31 ottobre 2024
- 2). Dimostrazione grafica dei subalterni del mappale 749
- 3). Planimetria Catastale del Lotto 001; appartamento sub. 25
- 4). Planimetria Catastale dell'Accessorio del Lotto 001; posto auto esterno sub. 4
- 5). Planimetria Catastale del Lotto 002; garage sub. 17
- 6). Visura Catastale Attuale del Lotto 001 - appartamento sub. 25
- 7). Visura Catastale Attuale dell'Accessorio del Lotto 001 - posto auto sub. 4
- 8). Visura Catastale Attuale del Lotto 002 - garage sub. 17
- 9). C.D.U. rilasciato dal Comune di Mira in data 9 dicembre 2024
- 10). Documento Situazione Debitoria Oneri Condominiali al 31 dicembre 2024, redatta dall'Amministratore Ranzato
- 11). Foto Vano Scale interno del Condominio
- 12). Foto Soggiorno dell'appartamento
- 13). Foto del Disimpegno dell'appartamento
- 14). Foto di una Camera da letto
- 15). Foto del Bagno
- 16). Foto della Loggia dell'appartamento
- 17). Foto della Facciata esterna lato sud, dell'appartamento



- 18). Foto dell'area condominiale esterna in cui é inserito il Posto Auto e Facciata est del Condominio
 19). Foto interna del garage al piano interrato
 20). Foto della Rampa esterna per accedere al garage

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: A parere dello scrivente, la vendita é soggetta ad imposta di registro. Il lotto non si configura quale bene strumentale ed é utilizzato dal debitore esecutato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento posizionato al piano primo con accessorio (posto auto al p.t.)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale): 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento al p. 1° con accessorio (posto auto al p.t. in area condominiale): <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, <i>foglio 35, particella 749, subalterno 25, indirizzo Via Lago del Mis n.3, piano 1, comune MIRA, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie mq. 73, rendita € 247,90</i>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 90.370==.