Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **219/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-04-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

LOTTO UNICO

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Sita in MIRA (VE) – fraz. MARANO –
Via Argine Destro Canale Taglio nr 94

Esperto alla stima: Arch. Chiara Scapin
Codice fiscale: SCPCHR64S53F904B
Studio in: VIA MONTE SANTO 9/A –
30036 SANTA MARIA DI SALA
Telefono: 0418944343
Email: scapin@desarchi.it
Pec: chiara.scapin@archiworldpec.it

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

Sommario

Risposta ai quesiti:	Pag.
1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 c. II c.p.c.)	7
2) Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati	7
3) Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita	8
4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni	9
5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza	12
6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	13
7) 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	13
8) valutazione complessiva dei beni	14
9) valutazione della sola quota indivisa	15
10) Elenco Allegati	16
11) Imposizione fiscale	16
12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta	16

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

Quesiti

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
        - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
        - atti di asservimento urbanistici
        - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
        - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
        - iscrizioni
        - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

    8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

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

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

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

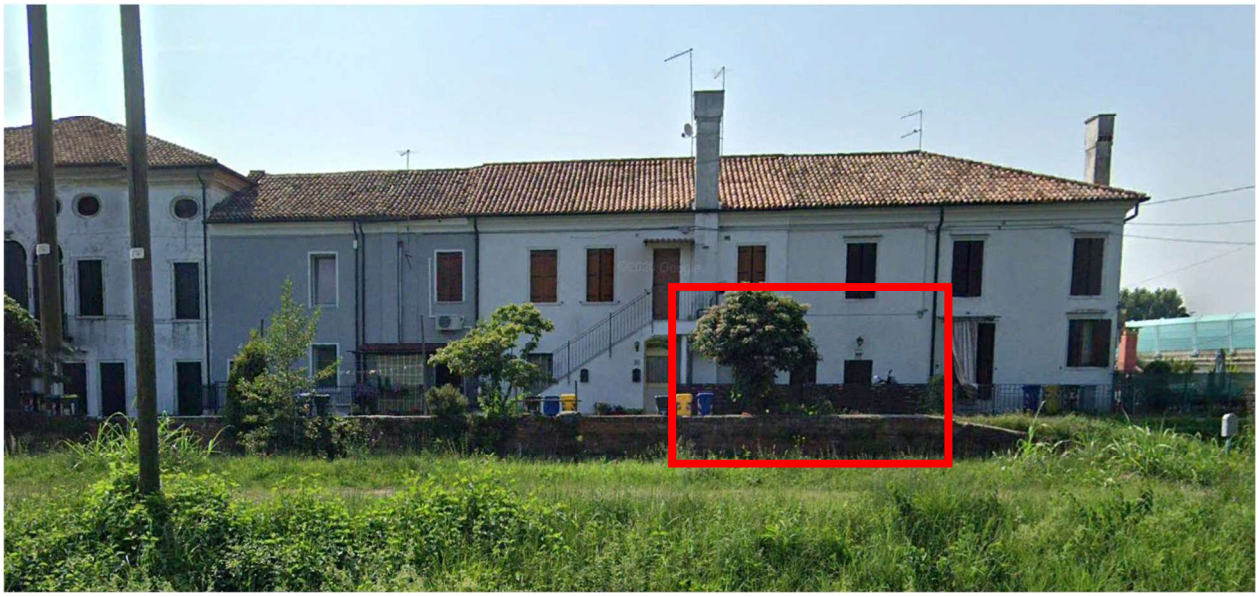
L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello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

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162620641785718922248 77ecf5b84515

Riassunto Perizia

Bene: Via ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO nr 94 - MARANO – 30034 - Mira (VE)



Descrizione generica:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO A SCHIERA

Identificativo
LOTTO UNICO

Corpo
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Mira (VE) CAP: 30034
frazione: Marano,
Via Argine Destro Canale Taglio n 94

Identificazione catastale
Censita al Comune di MIRA
Foglio 11, mappale 134, sub 6

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted]
Data matrimonio: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted]
Data matrimonio: [redacted]

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

Gravami e Oneri

- **PIGNORAMENTO**
a favore di [redacted]
contro [redacted];
derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;
a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 20/08/2018 ai nn. 5353;
trascritto a VENEZIA in data 17/09/2024 ai nn. 31522/23541;

- **IPOTECA VOLONTARIA**
a favore di [redacted]
contro [redacted];
derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00;
a rogito di [redacted] in data 11/05/2018 ai nn. 4959/4541;
iscritto a VENEZIA in data 29/05/2018 ai nn. 17640/3017

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€65.577,50**

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

Beni in **MIRA (VE)**
Località/Frazione **Marano**
Via Argine Destro Canale Taglio nr 94

Lotto: 001

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Sita in MARANO di MIRA (VE) – VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO nr 94

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Codice fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Regime Patrimoniale: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Codice fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

Regime Patrimoniale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile di cui alla presente procedura fa parte di un vecchio complesso immobiliare sito lungo l'argine del canale Taglio, al limitare nord ovest del Comune di Mira e in prossimità del confine col comune di Mirano a ridosso dell'autostrada A57 (Passante di Mestre).

Caratteristiche zona: PERIFERICA
Area urbanistica: AGRICOLA e ambiti di tutela del Canale Taglio
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole
Importanti centri limitrofi: MIRA - MIRANO
Attrazioni paesaggistiche: Rivera del Brenta
Attrazioni storiche: Manifestazioni storiche collegate alla Riviera del Brenta
Principali collegamenti pubblici:
fermata autobus per MIRANO - DOLO a 5,7 km;
fermata autobus MIRANO OSPEDALE a 5,7 km;
stazione del treno di Ballò per tratta (Trieste – Venezia – Milano) a 5,4 km;
ingresso autostrada A4 casello di Mirano - Dolo 4,30 km;

Corpo
Lotto 001
ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA

Abitazione di tipo economico [A3]
sito in Mira (VE) CAP: 30034 frazione: Marano,
Via Argine Destro Canale Taglio n 94

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - Piena proprietà
nata a [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
nato a [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted]
foglio 11, particella 134, subalterno 6,
indirizzo VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO nr 94, comune Mira,
categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani,
superficie 147 mq, escluse aree scoperte 147 mq, rendita € 356,36

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248877ecf5b84515

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del comune di MIRA, l'ufficio, in relazione all'immobile de quo ha trasmesso la documentazione che segue; pertanto, la sottoscritta non può escludere la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche effettivamente presenti presso gli uffici inerenti agli immobili oggetto della presente perizia:

Numero pratica: **364 del 7.5.1992**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: COMUNICAZIONE OPERE INTERNE E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Per lavori: OPERE INTERNE E DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
Presentazione in data **30/03/1992** al n. di prot. **007740**

Irregolarità e spese:
Per quanto riguarda il piano terra
l'immobile non risulta conforme a quanto autorizzato:

- Il muro di divisione tra ingresso e cucina è stato ridotto all'altezza di circa 1,20 ml.

→ All'interno della cucina è stata realizzata una scala a chiocciola di accesso al piano seminterrato destinato a locali accessori (ripostigli e c.t.)

→ A ridosso del fronte est, verso il percorso ciclo pedonale corrente lungo il canale è stata ricavata una recinzione a protezione della proprietà. La stessa rientra nell'ambito del vincolo paesaggistico del canale e necessita di eventuale autorizzazione in sanatoria.

Regolarizzabili mediante:
Per le opere interne (foro scala): Pratica Scia in sanatoria stante che l'apertura del foro per l'inserimento del foro scala comporta manomissione delle strutture.
Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per le opere esterne (recinzione e cancello):
Demolizione e conferimento a discarica / redazione pratica Compatibilità Ambientale
(trattandosi comunque di pratica il cui parere ha carattere discrezionale non si assicura la possibilità del suo ottenimento)
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

4.1.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
In forza della delibera:	P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n 1615 del 20-03-1992 integrata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n 3309 del 05-05-1992
Zona omogenea:	Zona E4-14 (art. 19 par.3 N.T.A.) Zona agricola utilizzabile per

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162620641785718922487 7ecf5b84515

	l'organizzazione di centri rurali - F9.6 (art. 20 bis par.6 N.T.A. I limite non aedificandi – Zona A-GP (Art.4 par.2,3,4,5,6, N.T.A.) Edifici soggetti a particolari interventi di tutela" Il terreno è inoltre soggetto ai seguenti vincoli/prescrizioni: - Centro Abitato – interno al perimetro di cui al co 1 dell'art. 4 del D.Lgs 285/1992 (D.G.C. 171/2005 e s.m.i.) - D.Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L.431/85) – Aree tutelate per legge - PAT (art.14) Zone di tutela idrografica - P.R.G. – Edificio di grado di protezione 3 - PGRA – area a pericolosità P1 (moderata) – Area a rischio R! (moderato)
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone agricole classificate E4, ai fini degli interventi urbanistici e edilizi, valgono le seguenti norme: a) superficie minima di intervento la superficie fondiaria minima non dovrà essere minore a mq. 1.000; nel caso esistano lotti in cui è possibile l'edificazione nel rispetto di tutti gli altri parametri, è ammessa una superficie fondiaria minima di 800 mq.; se tale superficie minima non viene raggiunta è da escludere l'uso edificatorio dell'area; b) densità fondiaria non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla tav. 14 con un utilizzo minimo dell'indice del 75%; 61 c) altezza massima fuori terra sono ammessi due piani fuori terra. In ogni caso non è ammesso il supero della media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori; d) distanze dai confini e dai fabbricati ai fini della determinazione delle distanze dai confini e tra i fabbricati ad uso residenziale valgono le norme di cui all'Art.9, punto 1, lett. b) del presente testo normativo; e) distanze dalle strade valgono le norme di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444, assimilando la zona E4 alla zona omogenea B di completamento f) edifici esistenti nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, con esclusione di quella di cui al punto a), possono ampliare il volume esistente sino alla concorrenza della densità fondiaria pertinente i comparti in questione, e comunque fino a 800 mc. g) è altresì ammessa la costruzione di eventuali locali accessori anche in corpi di fabbrica staccati, destinati al ricovero di piccoli attrezzi agricoli, con l'esclusione di qualsiasi allevamento, con una superficie massima coperta di 50 mq. e con un solo piano fuori terra, purché siano rispettati complessivamente gli indici di cui alla precedente lettera b); la costruzione accessoria dovrà distare almeno mt.5,00 dalla costruzione principale e rispettare tutti gli altri parametri di zona. 7 - LIMITE NON AEDIFICANDI Nelle zone interessate in grafia di piano dal limite non aedificandi non è ammessa alcuna costruzione tra l'origine del vincolo e la linea a punto e tratto che determina l'area soggetta a limitazione d'uso; in queste aree, è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti sulla base delle norme delle zone omogenee ove è inserito e a condizione che non si sopravanzi verso l'origine del vincolo rispetto all'edificio esistente. 5 - FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA Nelle zone E la costruzione di eventuali fabbricati consentiti dalle relative norme deve rispettare una distanza minima dai corsi d'acqua demaniali e consorziali di ml. 20,00 nonché quanto indicato nelle tavole di progetto. In tutti i casi la distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini è pari a ml. 10,00; distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo avere ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi e di ml. 4,00. Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml.4,00 al fine di permettere

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248 77ecf5b84515

	le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguire dagli enti competenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	si – vedi sopra
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no

Note sulla conformità:
PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto
ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Sita in MARANO di MIRA – VIA ARGINE DESTRO CANTALE TAGLIO nr 94

L'immobile di cui alla presente procedura è posto in via Argine Destro Canale Taglio nr. 94 e fa parte di un vecchio complesso edilizio edificato sull'argine del canale, al limitare nord ovest del comune di Mira e a confine col vicino comune di Mirano.
L'immobile risulta a ridosso del sovrappasso dell'autostrada A57 (Passante di Mestre), ha destinazione residenziale ed è attualmente suddiviso in ingresso/soggiorno, due camere e un bagno al piano terra e locali di servizio al piano seminterrato. A questo si accede oltre che da una scala a chiocciola posta nel locale principale, dalla corte comune posta sul retro (ovest) del fabbricato.
L'immobile sviluppa complessivamente una superficie lorda di 156 mq e si presenta in condizioni sufficienti ed in uno stato manutentivo piuttosto carente, presenta segni da infiltrazione alla base delle murature trovandosi la quota d'imposta del piano terra ad un livello inferiore a quello del piano stradale adiacente. Gli impianti non risultano a norma né manutenuti.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Residenza: [redacted]
Stato Civile: [redacted]

È posto al piano: S1 - T
L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 94 di via Argine Destro Canale Taglio;
ha un'altezza utile interna di circa ml 2.75 per il piano terra e ml. 2,20 medi per il piano seminterrato.
È costituito da 2 piani di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: CARENTE
Condizioni generali dell'immobile : SUFFICIENTI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Ai fini del calcolo della consistenza si è provveduto all'applicazione del D.P.R. 138/1998 calcolando la superficie commerciale al lordo delle murature interne ed esterne, al 50% se confinanti con altre unità e al 35% la superficie delle tettoie e portici, stimando le superfici sulla base della documentazione rilevata e in base alle misurazioni a campione effettuate in loco.
Nella valorizzazione dell'immobile è già stato considerato lo stato manutentivo dell'immobile, la dotazione di un grande piazzale e la richiesta del mercato locale per tali edifici, il tutto derivato dall'analisi degli attivi recenti rinvenuti per la stessa zona o per zone limitrofe aventi come oggetto di trasferimento immobili

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248877ecf5b84515

simili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup. lorda a pavimento	78,00	1	78,00	€ 675,00
Residenziale	sup. lorda a pavimento	78,00	0,35	27,30	€ 675,00
		156,00 mq		**105,30 mq.**	

CRITERI ESTIMATIVI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2024
Zona: Suburbana/Marano
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 900
Valore di mercato max (€/mq): 1.100

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:
dal 06/02/0213 al 11/05/2018
1/1 [redacted] - PIENA PROPRIETA'
In forza di atto di compravendita
a rogito di [redacted], in data 06/02/2013, ai nn. 42/32;
trascritto a VENEZIA, in data 13/02/2013, ai nn. 4786/2991.

proprietario/i ante ventennio al 05/12/2008
1/1 [redacted] - PIENA PROPRIETA'.
In forza di atto di compravendita
a rogito di [redacted], in data 01/04/1983, ai nn. 40045;
trascritto a VENEZIA, in data 18/04/1983, ai nn. 6335/5114.

dal 05/12/2008 al 06/02/2013
1/2 [redacted] - PIENA PROPRIETA'
1/2 [redacted] – PIENA PROPRIETA'.
In forza di atto di compravendita
a rogito di [redacted], in data 05/12/2008, ai nn. 88161/22637;
trascritto a VENEZIA, in data 19/12/2008, ai nn. 45633/27708.

dal 11/05/2018 ad oggi
1/2 [redacted]

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248877ecf5b84515

1/2 [redacted].
In forza di atto di Compravendita –
a rogito di [redacted], in data 11/05/2018, registrato ai nn. 4958/4540;
trascritto a VENEZIA, in data 25/05/2018, ai nn. 17292/11994.

Identificativo corpo:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Abitazione di tipo economico [A3]
sito in Mira (VE), Via Argine Destro Canale Taglio n 94

Occupato dai debitori

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [redacted]
contro [redacted];
derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE;
a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 20/08/2018 ai nn. 5353
trascritto a VENEZIA in data 17/09/2024 ai nn. 31522/23541;

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA**
a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito di [redacted] in data 11/05/2018 ai nn. 4959/4541; Iscritto a VENEZIA ai nn. 17640/3017 in data 29/05/2018

6.2.2 Pignoramenti: vedi 6.1.1.

6.3 Misure Penali: nessuna da quanto verificabile

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: l'immobile non è costituito in condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: presenza di dislivelli e gradini internamente ed esternamente al fabbricato

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16262064178571892248877ecf5b84515

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del valore mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano noti i prezzi di mercato (comparabili) procedendo mediante assestamenti del valore al fine di evidenziare le peculiarità specifiche dell'immobile valutando. Ai fini della presente valutazione sono stati considerati in maniera specifica:
- la costruzione
- il grado di finitura
- la consistenza
- la vetustà
-lo stato manutentivo
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- la consistenza
- la vetustà
-lo stato manutentivo
- la destinazione d'uso
- l'ubicazione
- la comodità in rapporto ai servizi offerti dalla zona
- le condizioni del mercato immobiliare

Detta analisi sarà condotta sulla base di atti di trasferimento noti per immobili compravenduti nella stessa zona, rogitati in tempi recenti, raffrontati ai parametri desunti dalle principali agenzie immobiliari e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;
Uffici del registro di VENEZIA;
Ufficio tecnico di MIRA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
abitazioni in stabili di fascia 2 – 888€/mq – 1076€/mq
OMI Agenzia delle entrate Venezia – abitazioni economiche– stato conservativo normale 919 €/mq -1.103 €/mq

8.3.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Abitazione di tipo economico [A3]

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162620641785718922487 7ecf5b84515

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Valore corpo	mq 105,30	€ 675,00	**€ 71.077,50**
Valore complessivo intero			**€ 71.077,50**
Valore complessivo diritto e quota			**€ 71.077,50**
Valore di stima			**€ 71.077,50**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
LOTTO UNICO	Abitazione di tipo economico [A3]	€ 105,30	€ 675,00	€ 71077,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO DI UN COMPLESSO A SCHIERA FRONTE STRADA

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 65.577,50

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA DI UN COMPLESSO A SCHIERA	**€ 65.577,50**

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162620641785718922248 77ecf5b84515

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA':
l'immobile non risulta per conformazione e consistenza comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Doc. 1 DOCUMENTI ANAGRAFICI DELL'ESECUTATO
Doc. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Doc. 3 ESTRATTO MAPPA
Doc. 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – VISURE – PLANIMETRIE
Doc. 5 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
Doc. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Doc. 7 TITOLI AUTORIZZATIVI DELLA COSTRUZIONE
Doc. 8 RISPOSTA A.D.E. RELATIVA ALLA PRESENZA DEI CONTRATTI D'AFFITTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: **VENDITA SOGGETTA A IMPOSTA DI REGISTRO**

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	UNICO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/2 di [redacted] - Piena proprietà 1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati: foglio 11, particella 134, subalterno 6, indirizzo VIA ARGINE DESTRO CANALE TAGLIO nr 94, piano S1- T, comune MIRA, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 147 mq, escluse aree scoperte 147 mq, rendita € 356,36
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.577,50**

Data generazione:
18.01.2025

L'Esperto alla stima
arch. Chiara Scapin
(documento firmato digitalmente)

Architetto CHIARA SCAPIN
@ scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it
T +39 041 89.44.343 +39 328.82.22.072

Firmato Da: SCAPIN CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162620641785718922487 7ecf5b84515