
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **151/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2024 ore 11:00

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: Dott.G geom. Alessandro Penzo
Codice fiscale: PNZLSN76C27C638F
Studio in: Viale Marco Polo 69/4 - 30015 Chioggia
Telefono: 3337988499
Fax: 0415500298
Email: geometrapenzo@gmail.com
Pec: alessandro.penzo@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Volontari della Libertà civ. 45/v - Gambarare - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Unità residenziale indipendente al piano terra con giardino pertinenziale.

Identificativo Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo A: frazione: Gambarare, Via Volontari della Libertà civ. 45/v

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [redacted] A rogito di UNEP in data 07/06/2023 ai nn. 21726/16348; iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2023 ai nn. 21726/16348;
- A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1359-sub.4 superficie (mq) . A rogito di Rasulo Giuseppe in data 17/12/2007 ai nn. 53044/29960 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2007 ai nn. 53044/29960
- A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1359 sub.1-2-3 superficie (mq) . A rogito di Rasulo Giuseppe in data 17/12/2007 ai nn. 53044/29960 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2007 ai nn. 53044/29960
- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mu; Importo ipoteca: € 472000; Importo capitale: € 236000; A rogito di Leotta Maria in data 06/08/2009 ai nn. 86024/12997; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/08/2009 ai nn. 29303/6357
- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 242000; Importo capitale: € 121000; A rogito di Rasulo Giuseppe in data 01/12/2014 ai nn. 30350/4615; Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2014 ai nn. 30350/4615; Note: Debitore non datore di ipoteca [redacted]
- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] mo; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 242000; Importo capitale: € 121000; A rogito di Rasulo Giuseppe in data 27/01/2015 ai nn. 2477/312; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/01/2015 ai nn. 2477/312; Note: Debitore non datore di ipoteca [redacted] I.C.F. [redacted] In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Venezia il 04-12-2014 al num gen. 30350 e al num. part. 4615.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] l. contrc [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1970,01; Importo capitale: € 1070; A rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 2632/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2016 ai nn. 18621/3234

- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 167.518,26; Importo capitale: € 83.759,26; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 05/09/2017 ai nn. 1302/11917; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2017 ai nn. 29303/5109

- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 279.581,06; Importo capitale: € 139.790,53; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 10/10/2022 ai nn. 3772/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2022 ai nn. 37608/6613

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €149.524,05
cui si trova:

Riassunto di perizia	2-3
Quesiti	4-6
Premessa	6
Risposta al quesito 1	7
Risposta al quesito 2	7
Risposta al quesito 3	7-8
Risposta al quesito 4	8-11
Risposta al quesito 5	11-12
Risposta al quesito 6	12-3
Risposta al quesito 7	13-14
Risposta al quesito 8	14-16
Risposta al quesito 9	16
Risposta al quesito 10	16
Risposta al quesito 11	16
Risposta al quesito 12	17

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 esplicitando 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 insolte, 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. allegghi 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.

Premessa

Trattasi di unità immobiliare indipendente costituita da corpo di fabbrica residenziale e cortile di pertinenza e sito nel comune di Mira (VE) in Via Volontari della Libertà civ. 45/v.

Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Gambarare
Via Volontari della Libertà civ. 45/v

Lotto: 001 - Lotto unico

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene oggetto di stima ricade in area rurale di prima edificazione ai confini del comune di Mira, facente parte della Città Metropolitana di Venezia, posto a metà strada tra Venezia e Padova. La SR 11 (ex Statale 11), l'autostrada Serenissima, la ferrovia Venezia/Padova e la Statale Romea, ne attraversano il territorio per tutta la lunghezza.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Gambarare, Via Volontari della Libertà civ. 45/v
Unità residenziale indipendente con annesso garage (ora utilizzato come residenza) e cortile pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: : nat

Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 1359, subalterno 1, comune Mira, categoria BCNC

Ulteriori informazioni: Trattasi del cortile di pertinenza del fabbricato

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: : nat

Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 1359, subalterno 2, indirizzo Via Volontari della Libertà, comune Mira, categoria C/6, classe 3, consistenza 32, rendita € 59,50

Ulteriori informazioni: Trattasi del garage ora annesso alla abitazione

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: : to a

Proprietà per 1/1, foglio 38, particella 1359, subalterno 3, indirizzo Via Volontari della Libertà, comune Mira, categoria A/02, classe 01, consistenza 5, rendita € 309,87

Ulteriori informazioni: Trattasi dell'abitazione

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato regolarizzato attualmente il garage è annesso all'abitazione e sul lato oves è stato realizzato un muro con finestra per chiudere il vecchio portico. Vi è inoltre presente una tettoia per riparo mezzi sul lato sud. Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato legittimato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2476

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Sanatoria opere

Oggetto: Variazione

Rilascio in data 16/04/1999 al n. di prot. 8245

Numero pratica: 326/385

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Sanatoria opere

Oggetto: Variazione

Rilascio in data 10/12/2004 al n. di prot. 36574

Abitabilità/agibilità in data 10/12/2004 al n. di prot. 36574

Numero pratica: 107/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Oggetto: Variazione
Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 5407
Rilascio in data 14/02/2007 al n. di prot.

Numero pratica: 222/2010
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante a PDC 107/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 29/04/2010 al n. di prot. 13331
Abitabilità/agibilità in data 12/07/2010 al n. di prot. 18983

Intestazione:
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: Traslazione del sedime del PDC 107/2007
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/11/2005 al n. di prot.

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto allo stato regolarizzato attualmente il garage è annesso all'abitazione e sul lato ovest è stato realizzato un muro con finestra per chiudere il vecchio portico.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria a regime

Prezzo onnicomprensivo degli oneri e dei costi professionali: € 6.500,00

Oneri Totali: **€ 6.500,00**

Note: Si ipotizza sanabile l'aumento di volumetria realizzato mediante la presentazione di una sanatoria a regime ex art. 36 del T.U. 380/2001 che al comma 1 dispone che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, co. 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, co. 3, 33, co. 1, 34, co. 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Si è rilevata la presenza di una tettoia per ricovero auto sul lato sud, a ridosso della loggia.

Regolarizzabili mediante: Presentazione sanatoria a regime ex art. 36 del TU 380/2001

Si ipotizza un costo complessivo di spese professionali:-: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	DGRV n. 1615 del 20.03.1992
Zona omogenea:	E2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato indipendente con annesso giardino pertinenziale. Il corpo di fabbrica è stato costruito nell'anno 2007-2010 con telaio in calcestruzzo e tamponamenti in muratura. E' formato da un unico piano fuori terra con sovrastante sottotetto non abitabile ed accessibile solo con botola. Il solaio interpiano è in latero cemento mentre quello di copertura con struttura principale in legno. La pavimentazione è in simil cotto. le finiture interne sono con intonaco e finiture interne di buona fattezza. I serramenti sono in legno con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento a pavimento. Si sono recuperate le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti. L'approvvigionamento del materiale combustibile è assicurato da un bombolone di gpl interrato e posto sul lato ovest del fabbricato. Al momento del sopralluogo il posizionamento del bombolone risulta in posizione non a norma del D.M. del 14 maggio 2004 e dal successivo D.M. del 4 marzo 2014, in quanto posizionato a distanza inferiore a quanto stabilito per norma. Attualmente l'approvvigionamento del combustibile è effettuato tramite bombole di gpl portatili. Si dovrà inoltre provvedere alla predisposizione di un contatore autonomo di acqua in quanto l'approvvigionamento attuale è a carico della proprietà limitrofa. Si accede all'unità dal giardino pertinenziale attraverso l'ingresso posto a sud sotto alla loggia, un ampio soggiorno conduce alla cucina e dopo il disbrigo si accede alla zona notte costituita da due camere matrimoniali una lavanderia ed un bagno. Dalla cucina si accede alla parte che attualmente è usata come taverna ma che era legittimata dal garage ricavato dalla chiusura parziale del portico a tutta altezza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.126,01**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007-2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45/f; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intera unità si presenta in buone condizioni manutentive.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo i criteri derivanti dalla seguente normativa: - Norma ISO "9836" "Norme prestazionali in edilizia" – Definizione e calcolo degli indicatori di Superficie e di volume"; - D.p.r. marzo 1998, n. 138 "regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo"; - Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio".

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie residenziale	sup lorda di pavimento	0	130,00	1,00	130,00	€ 950,00
Garage	sup lorda di pavimento	0	37,31	0,60	22,39	€ 950,00
Loggia	sup lorda di pavimento	0	14,70	0,35	5,15	€ 950,00
Giardino (primi 25 mq)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,10	2,50	€ 950,00
Giardino (eccedenza)	sup lorda di pavimento	0	919,00	0,02	18,38	€ 950,00
			1.126,01		178,41	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: _____ per 1/6 e _____ per 1/6, **proprietario/i ante ventennio al 28/12/1993**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Venezia, in data _____

Titolare/Proprietario: _____ } **proprietario/i ante ventennio al 01/01/1998**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione

tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Venezia, in data

Titolare/Proprietario:

dal 06/11/2000 al 17/12/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di Ausilio Angelo, in data 06/11/2000, ai nn. 13951; trascritto a Venezia, in data 09/11/2000, ai nn. 32397/21180.

Titolare/Proprietario

dal 17/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Rasulo Giuseppe, in data 17/12/2007, ai nn. 52312/19858; trascritto a Venezia, in data 21/12/2007, ai nn. 53043/29959.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Mira (VE), Via Volontari della Libertà civ. 45/v **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Al momento del sopralluogo effettuato in data 19/10/2023 era presente il solo esecutato.

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:

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1359-sub.4 superficie (mq) . A rogito di Rasulo Giuseppe in data 17/12/2007 ai nn. 52312/19858 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2007 ai nn. 53044/29960

- A favore del fondo identificato al foglio 38 mappale 1359 sub.1-2-3 superficie (mq) . A rogito di Rasulo Giuseppe in data 17/12/2007 ai nn. 52312/19858 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/12/2007 ai nn. 53044/29960

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 attiva a favore di _____ ; Derivante da: Mu; Importo ipoteca: € 472000; Importo capitale: € 236000 ; A rogito di Leotta Maria in data 06/08/2009 ai nn. 86024/12997; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/08/2009 ai nn. 29303/6357

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ ; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 242000; Importo capitale: € _____

121000 ; A rogito di Rasulo Giuseppe in data 01/12/2014 ai nn. 59521/25073;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 04/12/2014 ai nn. 30350/4615 ; Note: Debitore non datore di ipoteca /

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 242000; Importo capitale: € 121000 ; A rogito di Rasulo Giuseppe in data 27/01/2015 ai nn. 59637/25162;
Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/01/2015 ai nn. 2477/312 ; Note: Debitore non datore di ipoteca

In rettifica alla formalità trascritta presso L'ufficio del Registro di Venezia il 04-12-2014 al num gen. 30350 e al num. part. 4615.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____ Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1970,00; Importo capitale: € 10,00 ; A rogito di Giudice di Pace di Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 2632/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/06/2016 ai nn. 18621/3234

- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di _____ contro _____ ;
Derivante da: Avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 167.518,26; Importo capitale: € 83.759,13 ; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 05/09/2017 ai nn. 1302/11917; Iscritto/trascritto a Venezia in data 08/09/2017 ai nn. 29303/5109

- Ipoteca ESATTORIALE attiva a favore di _____ e contro _____ ;
Derivante da: Avviso di accertamento; Importo ipoteca: € 279.581,06; Importo capitale: € 139.790,53 ; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 10/10/2022 ai nn. 3772/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 11/10/2022 ai nn. 37608/6613

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;
A rogito di UNEP in data 07/06/2023 ai nn. 2764 iscritto/trascritto a Venezia in data 27/06/2023 ai nn. 21726/16348;

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 costituito in condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non costituito in condominio.
 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
 Millesimi di proprietà: /
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Viene usato il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e offerti con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.024,05.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale	130,00	€ 950,00	€ 123.500,00
Garage	22,39	€ 950,00	€ 21.270,50
Loggia	5,15	€ 950,00	€ 4.892,50
Giardino (primi 25	2,50	€ 950,00	€ 2.375,00

mq)			
Giardino (eccedenza)	18,38	€ 950,00	€ 17.461,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.499,00
Adeguamento ai parametri MCA detrazione del 5.00%			€ -8.474,95
Valore corpo			€ 161.024,05
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 161.024,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 161.024,05
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	178,41	€ 161.024,05	€ 161.024,05

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

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

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

	particella 1359, subalterno 3, indirizzo Via Volontari della Libertà, comune Mira, categoria A/02, classe 01, consistenza 5, rendita € 309,87
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 149.524,05€

Data generazione:
11-01-2024 10:01

L'Esperto alla stima
Geom. Alessandro Penzo



