

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Etica Soc. Coop. p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **124/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Appartamento piano secondo e garage p. terra



**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Novaselich  
**Studio in:** Via Eraclea 5/h - 30027 San Donà di Piave  
**Telefono:** 0039.345.5397926  
**Email:** pnovas@me.com  
**Pec:** paolo.novaselich@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con garage

**Ubicazione del bene:** Via Bernini, 44 - Mira (VE)

**Descrizione generica:** Appartamento di civile abitazione al piano secondo con garage al p. terra

**Quota e tipologia del diritto** [REDACTED] - Pieni proprietari per la quota indivisa di ½ ciascuno

### Gravami e Oneri:

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Etica Sooc.coop.p.a. contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Lo Buono Emanuela in data 27/09/2017 rep. 1265/1046 trascritto a Venezia il 04/10/2017 ai nn. 32098/5651; Importo ipoteca: € 97.500,00 - Importo capitale: € 65.000,00; Durata anni 20 (venti) - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

- *Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario del Tribunale di Udine in data 23/03/2022 rep. 1452 trascritto a Venezia il 06/05/2022 ai nn. 15763/2614; Importo ipoteca: € 85.000,00; - Immobili colpiti: la quota di ½ dei beni oggetto della presente stima in capo a [REDACTED]*

- *Pignoramento a favore di Etica Sooc.coop.p.a. contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Venezia del 23/05/2023 rep. 2454 trascritto a Venezia il 12/06/2023 ai nn. 19773/14890; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

### Valore lotto:

Valore della quota pignorata di 1/1 al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova: €. **82.500,00**

## Indice

<b>Quesito n. 1</b>	<i>Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.</i>	<i>Pag.</i>	<b>7</b>
<b>Quesito n. 2</b>	<i>Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale</i>	<i>Pag.</i>	<b>7</b>
<b>Quesito n. 3</b>	<i>Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari</i>	<i>Pag.</i>	<b>7</b>
<b>Quesito n. 3.1.</b>	<i>Ubicazione</i>	<i>Pag.</i>	<b>7</b>
<b>Quesito n. 3.2.</b>	<i>Identificazione e regolarità catastale</i>	<i>Pag.</i>	<b>8</b>
<b>Quesito n. 4</b>	<i>Regolarità urbanistica - descrizione</i>	<i>Pag.</i>	<b>8</b>
<b>Quesito n. 5</b>	<i>Stato di possesso, proprietà, provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<b>10</b>
<b>Quesito n. 6</b>	<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>Pag.</i>	<b>11</b>
<b>Quesito n. 7</b>	<i>Spese di gestione e manutenzione – cause in corso</i>	<i>Pag.</i>	<b>11</b>
<b>Quesito n. 8</b>	<i>Valutazione dei beni</i>	<i>Pag.</i>	<b>11</b>
<b>Quesito n. 8 bis</b>	<i>Verifica classamento energetico</i>	<i>Pag.</i>	<b>13</b>
<b>Quesito n. 9</b>	<i>Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)</i>	<i>Pag.</i>	<b>13</b>
<b>Quesito n. 10</b>	<i>Elenco Allegati</i>	<i>Pag.</i>	<b>13</b>
<b>Quesito n. 11</b>	<i>I.V.A. ed imposta di registro</i>	<i>Pag.</i>	<b>13</b>
<b>Quesito n. 12</b>	<i>Schema identificativo dei beni da porre all'asta</i>	<i>Pag.</i>	<b>13</b>

## Premessa

Con ordinanza in data 04.07.2023, notificata a mezzo pec in pari data, il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo con studio in San Donà di Piave (VE) via Eraclea n. 5/h, iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. 1750, Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. 124/23 e precisamente:

- in data 04/07/2023, il sottoscritto C.T.U., veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione 124/2023;
- in data 24/07/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;
- in data 20/07/2023, il sottoscritto C.T.U., presentava a mezzo mail, al Comune di Mira, richiesta di accesso atti e titoli;
- in data 02/08/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava un primo accesso presso l'immobile pignorato alla presenza del custode designato; l'accesso risultava senza esito in quanto l'esecutato non si presentava;
- in data 02/08/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Mira per visionare ed acquisire documentazione edilizia;
- in data 18/09/2023, il sottoscritto C.T.U., effettuava secondo accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode designato, procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;
- successivamente, il sottoscritto C.T.U., procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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;*
- 8 b *Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;*
9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
10. *alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.*
11. *dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*
12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*
  1. *lotto;*
  2. *diritto reale staggito*
  3. *quota di proprietà*

4. *identificativo catastale*

5. *valore attribuito.*

*Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.*

Beni in Mira (VE)  
Via Bernini civ. 44

## Appartamento al piano secondo con garage

### Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

Note:

### Risposta al terzo punto del quesito

*Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari*

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mira (Ve); Comune italiano di 37 595 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Si tratta di un comune sparso in quanto sede comunale è la frazione Mira Taglio. Undicesimo comune veneto per numero di abitanti, sorge a ovest di Venezia con cui condivide la frazione Malcontenta.

In base alla Legge Regionale n. 36 del 12/8/1993 il suo territorio rientra nell'area metropolitana di Venezia. L'area urbana, posta a metà strada tra Padova e Venezia, appartiene alla Riviera del Brenta che si estende lungo il Naviglio del Brenta, costeggiato dalla SR 11, sul quale si affacciano le Ville che i veneziani edificarono tra il Cinquecento e il Settecento.

A sud-est si estendono le barene, affacciate alla laguna di Venezia, un ambiente costituito da un insieme di isolotti collegati da canali, le quali costituiscono un terzo della superficie del comune. Il territorio comunale è solcato da numerosi corsi d'acqua, oltre al Naviglio, sia naturali che artificiali.

Il condominio, del quale fa parte l'appartamento pignorato, è ubicato in una zona di recente riqualificazione in prossimità del parco "Naturallegra". Negozi di prima necessità, scuole dell'obbligo, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono ubicati nelle vicinanze e facilmente raggiungibili.

L'appartamento pignorato fa parte del Condominio denominato "Mirella" sviluppatosi con una pianta a "C", di quattro piani fuori terra, per complessive 42 abitazioni, 3 negozi e garages eretto nei primi anni '80. L'unità oggetto di stima è situata al piano secondo, con affaccio su scoperto comune sia ad est che ad ovest così come evidenziato negli elaborati di progetto allegati.

**3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Bernini - Piano secondo – appartamento di 5 vani con garage

**Quota e tipologia del diritto:**



**Eventuali comproprietari:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:** Comune di Mira – Via Bernini  
 Foglio **27** - Mappale **1014** - Sub. **34** - Piano 2° - Cat. A/3 - Cl. 4 - Con. 5  
 Sup. 98 - rendita €. 516,46  
 Foglio **27** - Mappale **1014** - Sub. **27** - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 7 - Con. 12  
 Sup. 15 - rendita €. 43,38

**Intestati:**




**Note:** la scheda catastale dell'appartamento, non rappresenta la cabina armadio realizzata in cartongesso. A seconda della soluzione scelta, così come indicato nel paragrafo regolarità edilizia, la spesa per la presentazione della denuncia di variazione per regolarizzare la conformità della scheda catastale si può ragionevolmente indicare in euro 500,00.

La scheda catastale del garage appare conforme.

### Risposta al quarto punto del quesito

*Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza*

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: 80340  
 Intestazione:   
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato  
 Rilascio in data 13/03/1981  
 Abitabilità rilasciata in data 06/05/1982

**4.1.1 Conformità edilizia:**

A seguito di rilievo diretto metrico e fotografico effettuato in data 18/09/2023 con successiva restituzione grafica (vedi allegato al sub. 9) sono state riscontrate delle irregolarità configurabili in modifiche prospettiche ed opere interne:

Abitazione:

- realizzazione di cabina armadio in cartongesso;
- restringimento di 10 cm. della camera ad ovest (da progetto 255 rilevato 245);

Premesso che, la superficie minima consentita per una camera matrimoniale è di mq. 14, con la realizzazione della cabina armadio, è stata ridotta la superficie utile della camera da letto.

Per il ripristino le soluzioni sono due:



- 1) demolizione della cabina armadio con smaltimento in discarica, ripristino battiscopa e ridipintura con un costo stimato di euro 2.000,00;
- 2) declassamento da camera matrimoniale a camera singola e presentazione di CILA in sanatoria per opere interne con un costo stimato di euro 2.000,00;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia che dovrà essere ripristinata adottando una delle due soluzioni sopra indicate con un costo stimato, in entrambe i casi, di circa €. **2.000,00**.

**Note:** sono state inoltre riscontrate difformità a livello condominiale consistenti nella diversa conformazione del vano scale (lo stato di fatto evidenzia la finestratura dello stesso vano scale, lungo il prospetto est, a filo con il muro perimetrale in evidente difformità dagli elaborati di progetto che evidenziano un vano scale in aggetto con piccole finestrate laterali).

#### 4.1.1 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>Zona omogenea:</b>	zona residenziale B2
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Nelle zone B2 gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 9 delle N.T.A.

### Descrizione: Abitazione di tipo economico (A3)

#### a) appartamento

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato di complessivi quattro piani fuori terra, denominato "Condominio Mirella", con la quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, situato in Via Bernini 44, in prossimità del parco "Naturallegra" ed a soli 100 mt. dal complesso scolastico primario "G. Leopardi".

Il complesso è formato da più corpi di fabbrica, a pianta rettangolare, uniti e disassati a formare una grande "C"; al piano terra vi sono i garages accessibili dallo scoperto comune quasi interamente adibito a spazio di sosta e manovra.

L'unità oggetto di stima (identificante un appartamento al secondo piano lato ovest) dispone di garage al piano terra.

Confini: l'appartamento prospetta interamente sui lati est ed ovest con scoperto condominiale; lungo il lato nord prospetta parzialmente con scoperto condominiale e parzialmente con proprietà di terzi; lungo il lato sud confina con vano scala condominiale e proprietà di terzi.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene da corte interna recintata, sulla destra c'è l'accesso al civico 44 che serve 6 appartamenti disposti su tre piani.

Nel corso del secondo sopralluogo, effettuato il 18/09/2023, è stato effettuato un accurato rilievo metrico con restituzione grafica su supporto digitale, dell'immobile pignorato (All. n. 9).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. 76,50 così suddivisa: ingresso di mq. 6,37, cucina di mq. 9,35, soggiorno di mq. 20,61, ripostiglio di mq. 1,20, disimpegno di mq. 3,27, bagno di mq. 5,41, camera di mq. 10,93, bagno di mq. 4,00, cabina armadio di mq. 3,43, seconda camera di mq. 11,90.

Completano l'appartamento due terrazze di mq. 4,29 ciascuna.

I serramenti esterni sono in legno, senza vetrocamera con oscuranti a tapparelle in legno, le pareti sono intonacate al civile, (vedi documentazione fotografica) e risalgono all'epoca della costruzione.

Gli impianti, elettrico ed idrosanitario sono sottotraccia e risalgono all'epoca della costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con attacchi per la caldaia (non presente) in cucina e radiatori in

ogni vano.

Condizioni generali: l'immobile, non abitato da oltre due anni, si presenta in mediocre stato di conservazione: non si segnalano infiltrazioni, muffe o problemi particolari ma risulta "depredato" di tutti i frutti dell'impianto elettrico, della caldaia per il riscaldamento, dell'unità per il condizionamento e del lavandino del bagno ad ovest.

Note: le utenze non sono attive e non è stato quindi possibile verificare il funzionamento degli impianti (idrico/elettrico e di riscaldamento). Non sono presenti certificazioni degli stessi.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, al ripristino degli stessi e, ove il caso, all'adeguamento alla normativa in materia di sicurezza.

E' stato reperito l'A.P.E. redatto in data 23.06.2016 ed allegato all'atto di provenienza.

#### b) garage

Trattasi di un vano con pianta rettangolare posto al piano terra della palazzina, lato ovest, ove è ricompreso anche l'appartamento. L'accesso carraio avviene dallo scoperto comune. Il garage è dotato di un portone d'ingresso in lamiera verniciata di dimensioni 205x210 ed un pavimento in battuto di cemento liscio; è altresì dotato di impianto di illuminazione (vedi documentazione fotografica).

Il garage ha una superficie netta di calpestio di circa mq. 12,52.

Confini: il garage prospetta ad ovest con scoperto condominiale, a nord, est e sud con proprietà di terzi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda

La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 18/09/23 con successiva puntuale restituzione grafica allegata al sub. 9.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	91,50	1,00	91,50
terrazzi	S.L.P.	8,60	0,30	2,58
garage	S.L.P.	14,09	0,40	5,64
		114,19		<b>99,72</b>

### Risposta al quinto punto del quesito

*Stato di possesso e provenienza*

#### Proprietari ante ventennio sino al 04/10/2017:

per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Candiani Francesco del 04/07/1996 rep. 50644 trascritto a Venezia il 09/07/1996 ai nn. 16162/11197 da potere di

#### Attuali Proprietari dal 04/10/2017 ad oggi:

in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lo Buono Emanuela del 27/09/2017 rep. 1264/1045 trascritto a Venezia il 04/10/2017 ai nn. 32095/21337 da potere di

#### Stato di possesso:

l'compendio pignorato risulta libero in quanto gli esecutati non sono reperibili; alla presenza del custode designato si è provveduto ad un accesso forzoso con sostituzione delle serrature.

## Risposta al sesto punto del quesito

*Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

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

#### 6.2.1 **Iscrizioni:**

- *Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Etica Sooc.coop.p.a. contro [redacted] derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Lo Buono Emanuela in data 27/09/2017 rep. 1265/1046 trascritto a Venezia il 04/10/2017 ai nn. 32098/5651; Importo ipoteca: € 97.500,00 - Importo capitale: € 65.000,00; Durata anni 20 (venti) - Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

- *Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] derivante da atto giudiziario del Tribunale di Udine in data 23/03/2022 rep. 1452 trascritto a Venezia il 06/05/2022 ai nn. 15763/2614; Importo ipoteca: € 85.000,00; - Immobili colpiti: la quota di 1/2 dei beni oggetto della presente stima in capo a [redacted]*

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- *Pignoramento a favore di Etica Sooc. coop.p.a. contro [redacted] derivante da verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari del Tribunale di Venezia del 23/05/2023 rep. 2454 trascritto a Venezia il 12/06/2023 ai nn. 19773/14890; Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;*

#### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna

## Risposta al settimo punto 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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore dello stabile [redacted] risulta un pignoramento mobiliare (avanti al Tribunale di Udine) pari ad euro 4.289,98 nei confronti di [redacted] relativo al saldo delle pendenze condominiali con ultima rata ad Aprile 2024 (All. 11). Il Condominio Mirella, ad oggi, vanta un ancora un credito di € **1.924,96**.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

*Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati*

### 8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

### 8.1.2 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: OMI;

Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

### 8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico

comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

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

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022 - Zona: B1 Centrale/Mira

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950 - Valore di mercato max (€/mq): 1.200

**Nota:** i valori indicati dall'OMI sono riferiti ad immobili a destinazione residenziale in normale stato di conservazione; appare opportuno rilevare che l'immobile oggetto di stima necessita di opere di manutenzione straordinaria quali verifica generale e/o sostituzione degli impianti, installazione di nuova caldaia per il riscaldamento, sostituzione dei serramenti, opere di dipintura e di ammodernamento con una spesa stimata in circa 300/400 euro per mq...

**Stima:** per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 900,00.= l'immobile oggetto di stima.

Avremo pertanto:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	91,50	900,00	
terrazzo	2,58	900,00	
garage	5,64	900,00	
Valore complessivo intero	99,72	900,00	€. 89.748,00
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 4.487,40
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia e catastale			€. 2.500,00
Arrotondamento per difetto			€. 260,60
Valore della quota pignorata (pari all'intero) al netto delle decurtazioni			€. 82.500,00

#### **8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore della quota di piena proprietà al netto

delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. **82.500,00**

#### **8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€. 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 425,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
<b>Totale costi di cancellazione:</b>	€. 754,00

**Risposta al quesito 8 bis***Verifica del classamento energetico***Attestazione Prestazione Energetica:** rilasciato in data 23/06/2016**Risposta al nono punto del quesito***Verifica della divisibilità del bene***Giudizio di comoda divisibilità:** non è divisibile**Risposta al decimo punto del quesito***Elenco Allegati*

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima;
2. Estratto di mappa al N.C.E.U.;
3. Visura attuale per soggetto;
4. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 27 – map. 1014 – sub. 34 - Appartamento;
5. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 27 – map. 1014 – sub. 27 - Garage;
6. Concessione Edilizia n. 80340 del 13/03/1981 per Costruzione nuovo fabbricato;
7. Abitabilità del 06/05/1982;
8. Elaborato grafico allegato alla C.E. n. 80340 del 13/03/1981;
9. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 18/09/2023;
10. Estratto di P.R.G. e N.T.A.;
11. Estratto penendenze condominiali – Condominio “Mirella”;
12. Copia atto di provenienza Notaio Emanuela Lo Buono del 27/09/2017 rep. 1264;
13. Copia A.P.E. rilasciato in data 23/06/2016;
14. Documentazione fotografica.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito***Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro***Regime fiscale della vendita:** la vendita non è soggetta ad iva**Risposta al dodicesimo punto del quesito***Schema identificativo dei beni da porre all'asta*

Lotto	<b>Appartamento</b> al piano secondo con <b>garage</b> al p. terra - Condominio Mirella
Diritto reale staggito	<b>piena proprietà</b>
Quota di proprietà	
Identificativo catastale	Comune di Mira – Via Bernini Foglio <b>27</b> - Mappale <b>1014</b> - Sub. <b>34</b> - Piano 2° - Cat. A/3 - Cl. 4 - Con. 5 Sup. 98 - rendita €. 516,46 Foglio <b>27</b> - Mappale <b>1014</b> - Sub. <b>27</b> - Piano T - Cat. C/6 - Cl. 7 - Con. 12 Sup. 15 - rendita €. 43,38

	Intestati:	
Valore	Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. <b>82.500,00</b>

Data generazione: 03/10/2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Paolo Novaselich