

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **313/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/10/2022 ore 09:30

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

* * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 01 - Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Francesco Nassuato
:
Studio in: Via Firenze 13 - 30036 Santa Maria di Sala
E.mail: nassuatofrancesco@gmail.com
Pec: francesco.nassuato@archiworldpec.it

RIASSUNTO PERIZIA**Identificativo Lotto: 01 - Lotto unico.**

Bene: Via Porara n.31 - Mirano (VE), cap: 30035.

Descrizione generica: trattasi di un'abitazione unifamiliare censita catastalmente in categoria A/8 (abitazioni in ville) e dotata di scoperto pertinenziale esclusivo esterno con piscina e con annesso un ulteriore edificio ad uso magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.:**Identificato al catasto Fabbricati - Corpo abitazione**

Comune di Mirano: foglio 21, particella 2349, subalterno 2, scheda catastale VE0039906/2016, indirizzo Via Porara n.31, piano terra e primo, categoria catastale A/8, classe 2, consistenza catastale 19 vani, superficie catastale mq. 735,00, rendita catastale € 2.109,73.

Identificato al catasto Fabbricati – Corpo magazzino:

Comune di Mirano: foglio 21, particella 2349, subalterno 4, scheda catastale VE0113609/2019, indirizzo Via Porara n.31, piano terra, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza catastale mq. 580, superficie catastale mq. 637,00, rendita catastale € 299,55.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà.

Nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ Residenza: _____
to Civile: _____; regime patrimoniale: _____

Ulteriori informazioni sul debitore: per quanto risulta dai certificati anagrafici e rilasciati dal Comune di Mirano in data _____ e _____

Eventuali comproprietari: nessuno.

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L. contro _____ in qualità di terzo datore di ipoteca. Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito. Importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 500.000,00. A rogito di notaio D'Urso Antonio in data 22/04/2008 ai nn. 197895/8799. Iscritto/trascritto a Padova in data 28/04/2008 ai nn. 17708/4169.
Note: debitori non datori di ipoteca: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN FORMA ABBREVIATA, _____, sede in _____, codice fiscale: _____

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - S.C. A R.L. contro _____ in qualità di terzo datore di ipoteca. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 500.000,00. A rogito di notaio D'Urso Antonio in data 25/11/2009 ai nn. 199875/10203. Iscritto/trascritto a Padova in data 14/12/2009 ai nn. 47546/11238.

- Proroga durata iscrizione dell'ipoteca a rogito del notaio D'Urso Antonio del 27/06/2011 ai nn. 201846/11568, trascritta a Padova in data 18/07/2011 ai nn. 28065/4754.

Note: debitori non datori di ipoteca: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, sede in _____ (VE), codice fiscale: _____

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____. Derivante da: Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 65.725,12; importo capitale: € 49.293,84. A rogito di Tribunale di Venezia in data 21/02/2019 ai nn. 457/2019. Iscritto/trascritto a Padova in data 07/03/2019 ai nn. 8718/1458.
Note: immobili colpiti dall'ipoteca, censiti al NCEU al fg. 21, mappale 2349, sub. 2 e 3.

- Pignoramento a favore di _____ contro _____. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Uff. Giud. Corte d'Appello di Venezia in data 20/10/2021 ai nn. 4093; iscritto/trascritto a Padova in data 23/11/2021 ai nn. 49970/33071. Note: immobile colpito dal pignoramento censito al NCEU al fg. 21, mappale 2349, subalterno 4.

- Pignoramento a favore di _____ contro _____. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Uff. Giud. Corte d'Appello di Venezia in data 20/10/2021 ai nn. 4093; iscritto/trascritto a Padova in data 01/12/2021 ai nn. 51408/34054.
Note: immobili colpiti dal pignoramento censiti al NCEU al fg. 21, mappale 2349, subalterni 2 e 4.

Note: come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: "Con la presente si rettifica la nota già depositata in data 23/11/2021 ai nn.49970/33071 in quanto nella precedente trascrizione era stato omesso l'immobile n.2 di cui al quadro b della presente. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 23/11/2021 ai nn.49970/33071, cui si fa pieno riferimento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

Altra limitazione d'uso: per quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mirano in data 15/02/2022 al prot. 6569/2022 il mappale 2349 ricade nell'ambito di tutela (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) dell'edificio di interesse storico-ambientale con scheda di riferimento n. 21-22, che insiste sul mappale 2349, per il quale è stabilito un grado di protezione 3 e per il quale sono ammessi gli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 60 delle N.T.A. (vedasi espressamente, a tal riguardo, il C.D.U. allegato alla presente perizia).

Note: si segnala altresì, la presenza di:

- Scrittura privata - Preliminare di Compravendita a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe in data 10/09/2021 ai nn. 65236/29434 sottoscritto fra _____ e _____ (allegato 9). Iscritto/trascritto a Padova in data _____ ai nn. _____. Immobili oggetto del presente contratto, censiti al NCEU al fg. 21, mappale 2349, sub. 2 e 3 (quest'ultimo ora sub.4). Per quanto riportato nel preliminare stesso: "Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero), sulla base dei 5746 metri cubi edificabili garantiti ...".

- Atto di modifica di contratto preliminare (di cui sopra) a rogito del notaio Rasulo di Spinea in data 20.01.2022 ai nn.65667/29779. Iscritto/trascritto a Padova in data 31.01.2022 ai nn. 3403/2303. Con tale modifica le parti hanno accetto "... concordemente fissare il prezzo di vendita, riducendolo ad Euro 970.000,00 ...".

Valore lotto:

Valore più probabile dei beni di cui il Lotto 01, stabilito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano e considerati nello stato di liberi: **Euro 1.052.000,00.**

* * *

INDICE DEL CONTENUTO

Scheda riassuntiva	pag.	2
Indice del contenuto	pag.	3
Premessa e assunzioni preliminari	pag.	5

QUESITI POSTI

	LOTTO 01	pag.
1 Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento		6
2 Generalità dell'esecutato		6
3 Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento		7
4 Verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati		9
5 Stato di possesso degli immobili		16
6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti su beni		16
7 Spese di gestione e manutenzione – spese condominiali		18
8 Valutazione economica complessiva dei beni		18
9 Valutazione della quota indivisa		20
10 Elenco allegati alla perizia		20
11 Imposizione fiscale		20
12 Schema identificativo		20

* * *

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.

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.

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 precedente 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 a che 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella 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. 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:

- lotto;
- diritto reale staggito
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- 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

Con disposizione del 11.01.2022 notificata via PEC (allegato 1) il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha disposto nel procedimento in epigrafe la nomina del sottoscritto Dott. Arch. Francesco Nassuato iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia – Sezione "A" Architetto – al n. 2719 ed all'Albo dei C.T.U. presso Tribunale di Venezia al n. 779, con studio in Santa Maria di Sala (VE), via Firenze n. 13, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giuramento telematico è stato depositato in Cancelleria in data 17.01.2022 (allegato 1), mentre i sopralluoghi tecnici presso i beni oggetto di esecuzione sono stati effettuati nelle date 25.02.2022, 07.03.2022, 16.03.2022 e 07.04.2022 data la loro estesa consistenza in termini di superficie.

Nel corso dei sopralluoghi svolti, limitatamente ai beni oggetto di perizia (beni di cui al Lotto 01) e per quanto a vista è stato potuto e possibile verificare, sono state effettuate misurazioni metriche di massima ed a campione ed è stata acquisita adeguata documentazione fotografica.

Dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, sono state condotte le opportune indagini ed accertamenti tecnici presso gli Uffici Competenti e successivamente sono state espletate tutte le ricerche di mercato al fine della determinazione del più probabile valore del bene pignorato.

Assunzioni preliminari

Con riferimento alla presente perizia lo scrivente CTU precisa che non risultano oggetto di verifica indagini ed accertamenti tecnico-ambientali e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale 2349 del foglio 21 del Comune di Mirano, in tutte le sue componenti quali quelle edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc., sia entro terra che fuori terra ed in tutte le sue pertinenze, accessori, sugli scoperti pertinenziali, nel terreno, ecc., la possibile presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi/tossici/pericolosi, inquinamento e contaminazione, campi elettromagnetici, ecc. (quali, a solo e mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, benzene, clorurati, inquinamenti acustici, ecc.), oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

In tale eventualità i possibili costi aggiuntivi connessi a verifiche tecniche, a rimozioni, bonifiche, sostituzioni, demolizioni, attribuzione di minor valore, redazione di pratiche edilizie ed amministrative, pagamenti di sanzioni, oneri tecnico-professionali, isolamenti, ecc. non sono definibili e quantificabili nella presente perizia. A tal riguardo si ritiene opportuno evidenziare la vetustà degli edifici presenti sulla particella 2349, nonché la loro vicinanza (verso ovest) direttamente con via Porara.

Nel merito del Lotto 01, restano altresì escluse dalla presente perizia:

- le verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno su cui i beni immobili insistono rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- le verifiche inerenti all'intero mappale 2349 su cui gli immobili pignorati ricadono;
- il riconfinamento catastale e di proprietà, sia attuale che storico, del mappale 2349;
- le analisi e le verifiche afferenti alle diverse componenti dell'immobile (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.) e/o del sottosuolo su cui il bene insiste tra cui, ad esempio, le eventuali verifiche statiche/sismiche, le verifiche geotecniche, le verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, le eventuali verifiche inerenti alla presenza o meno di eventuali di resti archeologici interrati, le verifiche inerenti all'eventuale presenza di ordigni bellici residui, ecc.;

- ogni ulteriore ed eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dal quesito posto dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

L'esperto estimatore precisa, inoltre:

- che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata in perizia stimando le diverse superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti, che a seguito di misurazioni sommarie eseguite a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati; inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura;
- che la determinazione dell'effettiva possibilità o meno di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi (oneri tecnico-professionali, diritti di segreteria, sanzioni, ripristini, ecc.), entrambi così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per il medesimo tecnico; pertanto si precisa che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità/regolarizzazione edilizia o meno dei beni oggetto di pignoramento e le eventuali somme dovute per oneri, sanzioni, diritti, costi di ripristino, bonifiche, ecc. saranno entrambe determinate in concreto dagli Enti competenti (Comune, Soprintendenza, Città Metropolitana, ecc.) a seguito delle istruttorie delle istanze edilizie depositate dal futuro aggiudicatario dei beni e sulla base delle normative/regolamenti vigenti in quel momento;
- che non può escludersi che un rilievo di dettaglio dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia ad opera del futuro aggiudicatario dei beni, con eventuale e successiva sua comparazione con gli elaborati grafici legittimanti dell'edificio/unità immobiliari e/o l'emergere anche di ulteriori pratiche edilizie (quali ad esempio sanatorie, condoni, comunicazioni, permessi di costruire, ecc. e non trasmesse preventivamente dall'Ufficio Comunale allo scrivente CTU) possano determinare l'insorgere di ulteriori difformità anche sostanziali e/o di ulteriori problematiche anche edilizie allo stato non evidenti e/o anche la sua parziale/totale non sanabilità, ecc. con costi, quindi, ad oggi non determinabili e preventivabili in perizia;
- che non sono state operate, da parte dello scrivente CTU, verifiche tecniche e di conformità sugli impianti tecnologici esistenti (come ad esempio: quello elettrico, idraulico, termico, fognario, ecc.) all'interno di tutto il compendio immobiliare oggetto di perizia e la loro valutazione è avvenuta esclusivamente mediante accertamento a vista per quanto non direttamente ispezionabile;
- che le ricerche di mercato sono state condotte sulla base dei valori correnti riscontrabili nel periodo di stima.

* * *

Beni in **Mirano (VE)**
Via Porara n.31

Lotto: 01 - 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.

Da quanto si evince dalle certificazioni notarili redatte dal notaio Giulia Messina Vitrano, datate 10.12.2021 e 07.02.2022 e presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alle quali ci si riporta espressamente.

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

Da quanto si evince dalle certificazioni notarili redatte dal notaio Giulia Messina Vitrano, datate 10.12.2021 e 07.02.2022 e presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alle quali ci si riporta espressamente.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:

_____ nato a _____) il _____ codice fiscale: _____ residenza: _____
 _____ Stato Civile: _____ ; regime patrimoniale: _____

Ulteriori informazioni sul debitore: per quanto risulta dai certificati anagrafici e rilasciati dal Comune di Mirano in data _____ e _____

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Mirano è un comune italiano di circa 27.000 abitanti; è inglobato all'interno della città metropolitana di Venezia nella Regione Veneto. Il territorio di Mirano è pianeggiante (altitudine da 6 a 12 metri s.l.m.) e si estende nell'area centro-occidentale della Provincia di Venezia, in una posizione baricentrica rispetto ai tre capoluoghi di provincia: a circa 18 km da Venezia (11 km da Mestre), 22 km da Padova e 27 km da Treviso.

Il capoluogo è posto lungo l'antica strada "Miranese" (sp 32), storica direttrice di collegamento tra Mestre e Padova. Si trova nel cuore del comprensorio del Miranese, che comprende storicamente altri sei Comuni: Martellago, Noale, Salzano, Santa Maria di Sala, Scorzè e Spinea.

Il paesaggio si presenta con le caratteristiche del territorio pianeggiante della campagna veneta con i segni rurali ed urbani frutto dei secoli trascorsi: dalla urbanizzazione romana con il graticolato romano (grandi appezzamenti baulati divisi da siepi e percorso da lunghe strade rettilinee che s'intersecano ad angolo retto), alle opere di regolamentazione delle acque del fiume Muson del periodo della Repubblica di Venezia e alla presenza di ben 36 ville e parchi edificate dalla nobiltà veneziana tra il Seicento e il Settecento.

I beni oggetto di esecuzione (abitazione e magazzino), sono collocati pressoché nel centro della città di Mirano, a pochi passi (circa 500 mt), verso sud rispetto alla piazza principale del paese: Piazza Martiri della Libertà, in una zona a carattere prevalentemente di tipo residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico misto locale e congestionato nelle vicinanze.

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: Mestre, Venezia, Padova, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia, Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Città di Mirano, Noale, Venezia, Padova, Treviso.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico locale, extraurbano nelle immediate vicinanze; trasporto ferroviario a qualche chilometro, nelle frazioni e comuni limitrofi.

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazioni in ville [A8], sito in Mirano (VE), cap: 30035, Via Porara n.31.

Trattasi di un'abitazione unifamiliare censita catastalmente in categoria A/8 (abitazioni in ville), dotata di scoperto pertinenziale esclusivo esterno con piscina e con annesso un ulteriore edificio ad uso magazzino. L'accesso all'unità abitativa avviene da via Porara, al civico 31.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ Residenza: I

Stato Civile: coniugato; _____

Ulteriori informazioni sul debitore: per quanto risulta dai certificati anagrafici e rilasciati dal Comune di Mirano in data _____ e _____

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.U.:

Intestazione: _____ nato a _____, codice fiscale: _____

proprietario per 1/1.

Comune di Mirano, foglio 21, particella 2349, subalterno 2, scheda catastale VE0039906/2016, indirizzo: Via Porara n.31, piano terra e primo, categoria catastale A/8, classe 2, consistenza catastale 19 vani, superficie catastale 735,00, rendita catastale € 2.109,73.

Ulteriori informazioni: al N.C.T. il mappale 2349 risulta censito come ente urbano di mq. 2.800,00 nominali.

Derivante da: variazione nel classamento del 22/03/2017 pratica n. VE0027094 in atti dal 22/03/2017 variazione di classamento (n. 6668.1/2017); precedentemente da variazione del 28/04/2016 pratica n. VE0039906 in atti dal 28/04/2016 dichiarazione u.i.u. art.19 D.L. 78-10 (n. 10365.1/2016).

Come riportato nella visura storica catastale, l'attuale unità immobiliare censita al mappale 2349, subalterno 2 deriva dal foglio 21, particella 273; particella 274, subalterno 1; particella 274, subalterno 2; particella 2349, subalterno 1.

Al N.C.T.: da frazionamento del 02/12/2019 pratica n. VE0112087 in atti dal 02/12/2019 presentato il 02/12/2019 (n. 112087.1/2019); precedentemente da tipo mappale del 05/04/2016 pratica n. VE0031356 in

atti dal 05/04/2016 presentato il 05/04/2016 (n. 31356.1/2016).

Confini: Il mappale 2349 confina a nord con i mappali 559, 561 e 560; ad est con i mappali 422, 2480 e 423; a sud con il mappale 2476; ad ovest direttamente con via Porara.

Identificativo corpo: Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Mirano (VE), cap: 30035, Via Porara n.31.

Trattasi di un edificio ad uso magazzino dotato di un piccolo scoperto esclusivo di collegamento con via Porara; risulta pertinenziale all'adiacente edificio unifamiliare ad uso abitativo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Nato a _____, codice fiscale: _____ Residenza: _____
I. Stato Civile: _____; regime patrimoniale: _____

Ulteriori informazioni sul debitore: per quanto risulta dai certificati anagrafici e rilasciati dal Comune di Mirano in data _____

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati – N.C.E.I.:

Intestazione: _____, nato a _____ il _____ codice fiscale: _____ proprietario per 1/1.

Comune di Mirano, foglio 21, particella 2349, subalterno 4, scheda catastale VE0113609/2019, indirizzo Via Porara n.31, piano terra, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza catastale mq. 580, superficie catastale mq. 637,00, rendita catastale € 299,55.

Ulteriori informazioni: al NCT il mappale 2349 risulta censito come ente urbano di mq. 2.800,00 nominali.

Derivante da: variazione nel classamento del 11/08/2020 pratica n.VE0067662 in atti dal 11/08/2020 variazione di classamento (n. 34305.1/2020); precedentemente da: variazione del 05/12/2019 pratica n. VE0113609 in atti dal 06/12/2019 per ridefinizione dello scoperto (n. 41461.1/2019); da variazione nel classamento del 22/03/2017 pratica n. VE0027094 in atti dal 22/03/2017 variazione di classamento (n. 6668.1/2017); da variazione del 28/04/2016 pratica n. VE0039906 in atti dal 28/04/2016 dichiarazione u.i.u. art.19 D.L. 78-10 (n. 10365.1/2016).

Come riportato nella visura storica catastale, l'attuale unità immobiliare censita al mappale 2349, subalterno 4 deriva dal subalterno 3 (ora soppresso) e precedentemente dal foglio 21, particella 273; particella 274, subalterno 1; particella 274, subalterno 2; particella 2349, subalterno 1.

Al N.C.T.: da frazionamento del 02/12/2019 pratica n. VE0112087 in atti dal 02/12/2019 presentato il 02/12/2019 (n. 112087.1/2019); precedentemente da tipo mappale del 05/04/2016 pratica n. VE0031356 in atti dal 05/04/2016 presentato il 05/04/2016 (n. 31356.1/2016).

Confini: Il mappale 2349 confina a nord con i mappali 559, 561 e 560; ad est con i mappali 422, 2480 e 423; a sud con il mappale 2476; ad ovest con via Porara.

Irregolarità e Spese:

Per quanto a vista è stato possibile riscontrare a seguito dei sopralluoghi eseguiti ed a seguito dell'acquisizione della documentazione catastale nonché sulla base dei colloqui intercorsi con l'Ufficio Catastale di Venezia si riportano di seguito le irregolarità/difformità emerse:

- lievi variazioni distributive interne connesse sostanzialmente allo spostamento/traslazione delle pareti verticali e non precisa indicazione di alcune destinazioni d'uso dei singoli vani;
- lievi variazioni degli spessori murari;
- non presente l'indicazione delle altezze interne in tutti i vani dell'unità abitativa;
- non corretta rappresentazione della mappa catastale; una porzione di magazzino (sub. 4) risulta priva di copertura e non risulta rappresentata graficamente nella mappa catastale la vasca a forma di "L" presente all'interno dello scoperto esclusivo del sub. 2.

Regolarizzabili catastalmente mediante la redazione di una preventiva pratica di aggiornamento della mappa (tipo mappale) e di seguito di una variazione catastale al catasto urbano mediante procedura Do.C.Fa. Il costo complessivo per tali incombenze tecnico-catastali viene approssimativamente stimato in circa € **5.000,00**, comprensivi dei diritti catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: dal costo sopra stimato restano esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (oneri tecnico-professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari situazioni catastali al momento non valutabili e quantificabili sia sul

piano tecnico che economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione delle pratiche catastali di cui sopra all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia e/o per richieste provenienti direttamente dallo stesso Ufficio Catastale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la presumibile redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali/elaborati planimetrici/tipi mappali/frazionamenti, ecc. a carico anche di altre ditte intestate e/o di beni comuni/parti comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula (se nel caso) anche di eventuali e successivi atti notarili quali ad esempio: di identificazione, permuta, compravendita, ecc.

Si precisa infatti, che lo scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato, nonché nelle verifiche svolte per la redazione della presente perizia ha eseguito accertamenti catastali esclusivamente sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, così come rappresentate graficamente nelle rispettive planimetrie.

Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

In data 15.03.2022 il sottoscritto CTU ha inoltrato al Comune di Mirano la richiesta per la visione/acquisizione delle pratiche edilizie qui depositate e relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto CTU con riferimento alla richiesta effettuata ed ai successivi fascicoli edilizi trasmessi via PEC dal Comune di Mirano in data 06/04/2022 non può escludere, a priori, la presenza di altre ed ulteriori pratiche/fascicoli edilizi relativi a quanto oggetto di perizia all'interno dell'archivio comunale rispetto a quelle effettivamente trasmesse del medesimo ufficio.

Si precisa, infatti, che lo scrivente CTU non ha accesso diretto all'archivio comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie in uso nello stesso ufficio; inoltre si evidenzia che quest'ultimo, anche per quanto riferito dallo stesso addetto, potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, sanatorie, istanze, ecc. protocollate nel tempo per le unità immobiliari oggetto di perizia (anche in considerazione della loro vetustà) e presenti nel sopra citato archivio comunale e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, ecc..

Di seguito quindi, viene riportato quanto è stato trasmesso via PEC dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mirano a seguito della richiesta eseguita dallo scrivente CTU, per la verifica della regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto di perizia.

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10150/1945.

Intestazione:

Tipo pratica: permesso a costruire.

Per lavori: costruzione civile abitazione.

Presentazione in data 23/05/1945.

Rilascio in data 18/10/1945 al n. di prot. 10150.

Abitabilità/agibilità (fornita dall'esecutato) in data 24/10/1946 al n. di prot. 10150/145.

Numero pratica: 438/1960.

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta per esecuzioni lavori edili.

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso uffici con relativa muretta di recinzione.

Rilascio in data 07/04/1960 al n. di prot. 4165.

Note: per quanto riferito in sede di sopralluogo, i lavori non sono mai iniziati. Si evidenzia che nell'estratto di mappa allegato al progetto autorizzato risulta sostanzialmente rappresentato (seppur in maniera non completa) lo stato attuale dei luoghi di cui i subalterni 2 e 4.

Numero pratica: 203/1998.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: modifiche interne e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Presentazione in data 02/06/1998 al n. di prot. 19501.

Numero pratica: 343/09.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: progetto di allacciamento fognatura nera e allacciamento acque meteoriche.

Presentazione in data 24/07/2009 al n. di prot. 37883/2009.

4.1.1 Verifica edilizia:

A seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Mirano sulla base della documentazione edilizia trasmessa dal medesimo ufficio, dai colloqui intercorsi con il tecnico comunale (sulla base delle sue considerazioni tecniche del momento), nonché da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati e limitatamente alle due unità immobiliari oggetto della presente perizia, si riscontra quanto segue:

- il progetto originario dell'unità abitativa (datato 1945) risulta privo di misure e di sezioni; sono comunque riscontrabili alcune difformità interne, esterne e prospettiche rispetto allo stato attuale dei luoghi; l'edificio ad uso abitativo risulta provvisto del certificato di abitabilità datato 1946;
- il progetto relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso ufficio, datato 1960 e mai realizzato, riproduce nell'estratto di mappa la consistenza planimetria sia dell'abitazione che dei magazzini come da attuale stato dei luoghi, ad eccezione di una porzione di edificio ad uso magazzino localizzato sull'angolo nord-est e dell'attuale locale lavanderia;
- la DIA inoltrata in data 02.06.1998, al di là degli errori di rappresentazione grafica della sagoma dell'unità abitativa, definisce come da stato attuale una porzione interna dell'edificio abitativo sia al piano terra che primo;
- per quanto riferito verbalmente in sede di sopralluogo l'attuale stato di fatto degli edifici risulta presumibilmente antecedente al 1967; con riferimento all'unità abitativa, a vista, ragionevolmente all'epoca della sua costruzione (1946);
- l'attuale piscina a forma rettangolare e l'adiacente vasca a forma di "L" risultano, per quanto riferito dal proprietario in sede di sopralluogo, realizzate negli anni 1980 prima, cioè, della costituzione del vincolo urbanistico (la loro realizzazione successivamente alla costituzione di tale vincolo ed in assenza di titolo edilizio di legittimità ne comporterebbe, infatti, la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi).

A seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale e con riferimento alle considerazioni sopra svolte, è stato riferito allo scrivente CTU che occorrerà inoltrare un'apposita istanza edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle due vasche ad uso piscina il cui costo comprensivo di oneri professionali, sanzioni, diritti amministrativi, ecc., viene opportunamente ed approssimativamente stimato in circa € 7.000,00.

Con riferimento agli altri edifici posti sul mappale 2349 ed oggetto di perizia ed alla loro attuale consistenza, essendo la loro costruzione riconducibile al 1946 per l'edificio ad uso abitativo (tra l'altro provvisto del relativo certificato di abitabilità) ed antecedente al 1967 (presumibilmente prima del 1960) per i magazzini, è stato riferito allo scrivente CTU, sempre in sede di colloquio con il tecnico comunale, che entrambi possono ragionevolmente essere considerati come legittimati in quanto di remota edificazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Si segnala che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata ha comunque informato lo scrivente CTU:

- che si riserverà eventuali ed ulteriori valutazioni e verifiche di merito (anche con riferimento sia alla cronologia dei titoli edilizi legittimanti rilasciati, che alle modificazioni edilizie intervenute rispetto al progetto originario), nonché eventuali richieste anche di ulteriori pratiche integrative con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione dell'istanza edilizia di regolarizzazione sopra indicata ad opera del futuro aggiudicatario dei beni e della sua fase di istruttoria;
- che contestualmente all'avvio del procedimento dell'istruttoria della pratica di regolarizzazione potranno essere avviati, su iniziativa dello stesso ufficio tecnico comunale, procedimenti di accertamento relativi alla verifica complessiva dello stato dei luoghi per tutto il compendio immobiliare presente sul mappale 2349.

Note: lo scrivente CTU, precisa altresì:

- che non si sono rilevate le dimensioni complessive, planimetriche ed altimetriche, dell'intero mappale 2349, nonché degli interi edifici/compendio immobiliare;
- che non è stata rilevata la posizione planimetrica degli edifici esistenti sul mappale 2349, delle recinzioni, degli accessi, nonché degli altri edifici posti sui mappali limitrofi rispetto alle recinzioni esistenti, alle strade e/o ai confini catastali;
- che non è stato eseguito alcun riconfinamento del mappale 2349, sia attuale che storico, in quanto non richiesto dal quesito posto dal GE e pertanto la posizione dei diversi elementi fisici presenti in loco, quali:

marciapiedi, aiuole, recinzioni, strade, edifici, ecc. potrebbe non corrispondere con quella dei confini catastali;

- che la morfologia urbana complessiva della zona (sede stradale, lotti privati, edifici, percorsi vari, ecc.) a vista ha subito modificazioni sostanziali rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle mappe catastali e nelle planimetrie generali presenti sui progetti autorizzativi sopra citati;
- che ulteriori valutazioni tecniche relative alla comparazione tra quanto presente negli elaborati grafici legittimanti sopra indicati e lo stato dei luoghi potranno essere svolte esclusivamente a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio (anche dell'intero compendio immobiliare) ad opera del futuro aggiudicatario dei beni;
- che ulteriori costi, diritti, sanzioni, oneri tecnico-professionali, ecc. per eventuali e successivi ripristini e/o per ulteriori pratiche edilizie/verifiche aggiuntive, ecc. anche richieste dai diversi enti e/o dallo stesso ufficio tecnico comunale e connesse ad altre problematiche edilizie e/o catastali eventualmente riscontrabili sia per le unità immobiliari oggetto di perizia, che complessivamente per l'intero compendio immobiliare, non risultano allo stato tecnicamente determinabili e conseguentemente non sono state quantificate dallo scrivente CTU in perizia;
- vedasi espressamente quanto riportato nelle assunzioni preliminari della presente perizia.

4.1.2 Verifica urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale + altri.
In forza della delibera:	Deliberazione di G. R. n° 1152 del 18.04.2003, n. 2180 del 16.07.2004, e PRG Centro Storico delibera n. 2179 del 16.07.2004 + altri.
Zona omogenea:	Zona Prevalentemente Residenziale di Completamento B0/22.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il terreno censito catastalmente nel Comune di Mirano al fg. 21 mappale 2349 in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G) territorio esterno vigente ha la seguente destinazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona Prevalentemente Residenziale di Completamento B0/22 (normata dall'art. 41.10 delle N.T.A.); - il mappale ricade nell'ambito di tutela (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) dell'edificio di interesse storico-ambientale con scheda di riferimento n. 21-22, che insiste sul mappale 2349, per il quale è stabilito un grado di protezione 3 e per il quale sono ammessi gli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 60 delle NTA. <p>In base al P.A.T. adottato il mappale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricade all'interno dell'ATO n. 1 (normata dall'articolo 43 delle N.T.A. del P.A.T. adottato); - ricade all'interno di "aree di urbanizzazione consolidata" (normate dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.T. adottato); - ricade all'interno del perimetro dei centri abitati (normati dall'articolo 17 delle N.T.A. del P.A.T. adottato).

Note: vedasi espressamente quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mirano in data 15.02.2022 al prot. 6529/2022 ed allegato alla presente perizia, oltre ad eventuali e successivi aggiornamenti normativi e/o varianti agli strumenti urbanistici.

Descrizione: Abitazioni in ville [A8] – Subalterno 2

Trattasi di un'abitazione unifamiliare risalente a metà degli anni 1940 (agibilità rilasciata nel 1946) e censita catastalmente in categoria A/8 (abitazioni in ville).

Risulta dotata di un ampio scoperto pertinenziale esclusivo esterno su cui sono state realizzate, a metà degli anni 1980 (come riferito dal proprietario), due vasche interrate di cui una a forma rettangolare ad uso piscina di circa mq. 38,00 e l'altra ad essa accessoria (tipo percorso acqueo) di dimensioni più contenute ed forma di "L".

L'accesso all'edificio avviene direttamente da via Porara al civico 31, tramite lo scoperto esclusivo e mediante un cancello carraio ed uno pedonale.

La porzione di unità immobiliare ad uso propriamente abitativo si compone complessivamente di due piani fuori terra e presenta una struttura portante, tipica degli anni 1940 e composta presumibilmente e

prevalentemente da murature verticali e solai orizzontali ed inclinati in legno; quella, invece, relativa alla porzione di unità abitativa ad uso magazzino presenta un solo piano fuori terra ed una struttura portante composta da murature verticali con copertura a vista anch'essa in struttura lignea. Vedasi a tal riguardo la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Sulla base della planimetria catastale e per quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati risultano per l'unità abitativa oggetto di perizia e nel suo stato attuale, così come visionato, i sotto indicati valori di superficie utile. Si evidenzia comunque che data la presenza degli arredi e dei materiali, a volte ingombranti, presenti all'interno dei diversi locali tali valori di superficie devono considerarsi esclusivamente indicativi, approssimati e di massima. Nel dettaglio (le destinazioni d'uso indicate sono come da planimetria catastale):

Piano terra:

- portico: circa mq. 9,80;
- soggiorno-pranzo: circa mq. 81,00;
- cucina: circa mq. 18,85;
- ingresso-vano scala: circa mq. 37,90;
- anti e wc: circa mq. 12,00;
- studio adiacente al portico d'ingresso: circa mq. 14,00;
- studio adiacente alla centrale termica: circa mq. 25,00;
- ingresso lato nord: circa mq. 16,30;
- centrale termica: circa mq. 4,60;
- lavanderia e cantina: circa mq. 16,80
- locali ad uso magazzino (incluso wc al loro interno): circa mq. 182,00;
- scoperto esclusivo (incluso piscina e vasca secondaria a forma di "L"): circa mq. 1.666,00;
- piscina e vasca secondaria a forma di "L": complessivamente circa mq. 48,00.

Piano primo:

- camera: circa mq. 30,00;
- camera: circa mq. 27,00;
- bagno lato est adiacente al disimpegno centrale: circa mq. 8,90;
- bagno lato ovest adiacente al disimpegno centrale: circa mq. 7,80;
- disimpegno centrale fronte vano scala: circa mq. 26,95;
- camera: circa mq. 27,00;
- stanza: circa mq. 17,00;
- disimpegno: circa mq. 10,00;
- stanza (con angolo cottura): circa mq. 27,00;
- ripostiglio (ad uso wc): circa mq. 6,00;
- disimpegno: circa mq. 4,70;
- guardaroba: circa mq. 19,60;
- bagno: circa mq. 9,80;
- terrazza lato sud: circa mq. 15,00;
- terrazza lato ovest: circa mq. 8,80.

La superficie commerciale dell'unità abitativa è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari; al netto delle due vasche ad uso piscina, invece, per lo scoperto esclusivo esterno.

A tali superfici è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione dei singoli locali pari ad 1,00 per i vani principali ed accessori diretti; 0,30 per il portico e le terrazze; 0,50 per i locali magazzino comunicanti direttamente con l'unità abitativa subalterno 2; 0,25 per i locali magazzino dell'unità abitativa subalterno 2 non comunicanti direttamente con i locali principali, per la cantina, la lavanderia e la centrale termica. Con riferimento all'area esclusiva dell'unità abitativa a destinazione catastale A/8 (abitazioni in ville) è stato applicato un coefficiente d'uso pari a 0,10. Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente stimata ed approssimata risulta pari a circa mq. 760,00.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
 Nato a _____) il _____ codice fiscale: _____ residenza: _____
 _____ . Stato Civile: _____ regime patrimoniale: _____ ;

Ulteriori informazioni sul debitore: per quanto risulta dai certificati anagrafici e rilasciati dal Comune di Mirano in data _____ e _____

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie commerciale complessiva, opportunamente stimata ed approssimata di circa mq 760,00.

È posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1946 (anno dell'agibilità).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 2; ha un'altezza utile interna variabile a seconda dei diversi locali e del piano; indicativamente vedasi la planimetria catastale.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Caratteristiche descrittive:

Principali componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; apertura: elettrica; condizioni: a vista normali. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Infissi esterni	tipologia: ante battenti; materiale: prevalentemente legno e vetro; condizioni: a vista discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Infissi esterni	tipologia: prevalentemente persiane in legno; condizioni: a vista da sostituire. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pareti esterne	rivestimento: prevalentemente intonaco e pittura al civile; condizioni: a vista mediamente normali/discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pavim. interna	nei locali abitativi: materiale: prevalentemente misto ceramica, gres, legno e marmo a seconda dei diversi locali; condizioni: a vista mediamente normali/discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Pavim. Interna	nei locali magazzini/locali di deposito: materiale: prevalentemente misto calcestruzzo liscio e pietra; condizioni: mediamente mediocri/sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Rivestimento	pareti interne: prevalentemente al civile, al piano terra ed in alcune stanze anche tipo marmorino, nei locali bagni e cucina prevalentemente piastrelle/mattonelle di ceramica; condizioni: mediamente normale/discrete. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Principali impianti:

Antifurto	tipologia: presumibilmente volumetrico; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare; per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluoghi impianto vetusto e non presente in tutti i locali dell'unità abitativa.
Condizionamento	tipologia: split interni ed unità esterne; alimentazione: elettrica; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Fognatura:	tipologia: collegate a rete pubblica di smaltimento; rete di smaltimento: materiali non verificabili; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e per quanto è stato riferito nel corso del sopralluogo effettuato.
Idrico	tipologia: a vista sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e per quanto è stato riferito nel corso del sopralluogo effettuato.
Termico	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; rete di distribuzione: non verificabile; diffusori: radiatori e termoconvettori; condizioni: non verificabili; conformità: non verificabile. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare e per quanto è stato riferito nel corso del sopralluogo effettuato; impianto a vista vetusto.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Piano terra: abitazione	Superficie esterna lorda		242,00	1,00	242,00	€ 1.250,00
Piano terra: portico	Superficie esterna lorda		12,00	0,30	3,60	€ 1.250,00
Piano terra: magazzini	Superficie esterna lorda		45,00	0,50	22,50	€ 1.250,00
Piano terra: centrale termica, cantina, lavanderia e magazzini	Superficie esterna lorda		193,00	0,25	48,25	€ 1.250,00
Piano terra: scoperto esclusivo	Superficie esterna lorda		1.618,00	0,10	161,80	€ 1.250,00
Piano primo: abitazione	Superficie esterna lorda		273,00	1,00	273,00	€ 1.250,00
Piano primo: terrazze	Superficie esterna lorda		29,00	0,30	8,70	€ 1.250,00
					759,85	
Superficie opportunamente approssimata					760,00	

Vasche interrato ad uso piscina: Superficie complessiva stimata di circa mq. di 48,00. Valore stimato a corpo in considerazione della loro vetustà e del loro stato di conservazione e manutenzione generale: € 20.000,00.

Note: trattasi di n.2 vasche interrato, presumibilmente e per quanto riferito in sede di sopralluogo risalenti a circa metà degli anni 1980, di cui una ad uso propriamente piscina della superficie stimata di circa mq.38 con profondità media stimata di circa cm.150÷170 e l'altra ad essa accessoria (tipo percorso acqueo) di dimensioni più contenute (a forma di "L") della superficie stimata di circa mq.10 con profondità media, anch'essa stimata, di circa cm.70÷80.

Si rileva a vista che lo stato di manutenzione e conservazione delle due vasche risulta mediamente discreto/sufficiente e compatibile con la loro vetustà.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] – Subalterno 4

Trattasi di edificio ad uso magazzino/locale di deposito con accesso diretto sia da via Porara che dallo scoperto esclusivo dell'adiacente unità immobiliare ad uso residenziale. Dispone di un solo piano fuori terra ed a vista presenta una struttura portante composta da murature verticali perimetrali con copertura (travi e capriate) a struttura lignea. Come da planimetria catastale allegata, si rileva che una porzione di magazzino risulta priva di copertura perché presumibilmente crollata.

Vedasi a tal riguardo la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Sulla base della planimetria catastale e per quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati risultano, per l'unità ad uso magazzino oggetto di perizia e nel suo stato attuale, così come visionato i sotto indicati valori di superficie utile. Si evidenzia comunque che per la non ortogonalità delle pareti tali valori di superficie devono considerarsi esclusivamente indicativi, approssimati e di massima. Nel dettaglio (la destinazione d'uso indicata risulta come da planimetria catastale):

Piano terra:

- porzione di magazzino lato est: circa mq. 213,00;
- porzione di magazzino lato sud privo di copertura: circa mq. 73,00;
- porzione di magazzino lato sud (compreso locale wc): circa mq. 297,00;
- scoperto esclusivo lato est, fronte via Porara: circa mq. 17,00.

La superficie commerciale è stata calcolata considerando per intero i muri perimetrali esterni ed interni e per metà quelli in comune ad altre unità immobiliari.

A tale superficie è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso o di destinazione pari ad 0,25. Con riferimento,

invece, all'area esclusiva ed alla porzione di magazzino privo di copertura è stato applicato un idoneo coefficiente d'uso pari a 0,10. Per quanto sopra, la superficie commerciale opportunamente stimata ed approssimata risulta pari a circa mq. 150,00.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Nato a _____ il _____, codice fiscale: _____ Residenza: _____
 Stato Civile: _____ regime patrimoniale: _____

Ulteriori informazioni sul debitore: per quanto risulta dai certificati anagrafici e rilasciati dal Comune di Mirano in data _____ e _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie commerciale complessiva, opportunamente stimata ed approssimata in circa mq 150,00.
 È posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: data non conosciuta; l'edificio risulta sostanzialmente presente nell'estratto di mappa catastale di cui l'elaborato grafico della pratica edilizia n. 438/1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 4; ha un'altezza utile interna variabile in quanto la copertura risulta a falde e costituita da travi in legno (vedasi indicativamente la planimetria catastale).

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

Caratteristiche descrittive:**Principali componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: ante battenti; materiale: prevalentemente legno e vetro; condizioni: mediamente scarse. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Pareti esterne rivestimento: prevalentemente intonaco e pittura (dove presente); condizioni: a vista mediamente scarse. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Pavim. interna materiale: prevalentemente battuto di calcestruzzo; condizioni: a vista mediamente mediocri/sufficienti. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare

Rivestimento ubicazione: pareti interne; materiale: prevalentemente rifinite al civile (dove presente) condizioni: a vista mediamente scarse. Note: a vista per quanto è stato possibile accertare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie stimata	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Piano terra: magazzino	Superficie esterna lorda		561,00	0,25	140,25	€ 1.250,00
Piano terra: area scoperta (compreso porzione di magazzino privo di copertura)	Superficie esterna lorda		90,00	0,10	9,00	€ 1.250,00
					149,25	
Superficie opportunamente approssimata					150,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: intero edificio.

Valori relativi alla Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia.

Periodo: 2 semestre, anno 2021.

Comune di Mirano.

Zona: centrale/capoluogo.

Tipo di destinazione: residenziale.

Tipologia: ville e villini.

Superficie di riferimento: lorda.

Stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00.

Condizioni generali

Lo stato di manutenzione generale e di conservazione risulta sostanzialmente normale/discreto e compatibile sia con la sua vetustà che con le caratteristiche tipologiche proprie dell'edificio per la zona propriamente abitativa del piano terra e del piano primo del subalterno 2, ad eccezione di una porzione di unità posta sull'angolo nord-est del piano primo che a vista risulta in mediocri/sufficienti condizioni. Per la porzione di unità immobiliare sempre del subalterno 2 ad uso centrale termica, lavanderia, cantina e magazzini lo stato manutentivo generale e di conservazione si presenta mediamente mediocri/sufficienti condizioni.

Nello specifico del subalterno 4, invece, esso a vista si presenta complessivamente in uno scarso/scadente stato conservativo generale, nonché manutentivo.

A tal riguardo, vedasi espressamente la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Con specifico riferimento al solo subalterno 2, esclusivamente a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare approssimativamente nel corso dei sopralluoghi eseguiti sia esternamente da terra che internamente (anche in considerazione del materiale ingombrante/arredi presenti all'interno nell'unità) non sono state rilevate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità.

Per il subalterno 4, invece, sono state riscontrate puntellature (alquanto provvisorie ed eseguite con morali in legno) sulle travature in legno della copertura e quest'ultima a vista risulta in alcune zone in precarie condizioni statiche.

Si precisa comunque che non è stata condotta, da parte dello scrivente CTU, alcuna verifica statica e sismica per le due unità immobiliari oggetto di perizia, sia nel loro insieme fuori ed entro terra, che anche con riferimento alle caratteristiche (geologiche, geotecniche, chimiche, ecc.) proprie del sottosuolo. Altresì si precisa che non sono state ispezionate le coperture degli edifici.

A tal riguardo vedasi espressamente la documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Risposta al quinto punto del quesito**Stato di possesso e atto di provenienza**

Da quanto si evince dalle certificazioni notarili redatte dal notaio Giulia Messina Vitranò, datate 10.12.2021 e 07.02.2022 e presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alle quali ci si riporta espressamente.

Titolare/Proprietario: nato a il codice fiscale: proprietario per 1/1 ante ventennio ad oggi.

In forza di denuncia di successione registrata a Mestre-Venezia, in data , al n. n volume n. ; trascritta a Padova, in data ai nn.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritta a Padova in data ai nn.

- Riunione di usufrutto di : denuncia (nei passaggi per causa di morte) del U.R. sede Mestre (VE), registrazione volume n. registrato in data , Voltura n. n atti dal

Beni caduti in successione censiti al N.C.E.U. nel Comune di Mirano, foglio 21, mapp. 274, sub. 1 e 2 (di seguito mappale 2349, sub. 2 e 3, ora subalterni 2 e 4).

Identificativi corpi: Abitazione e magazzino – Beni Lotto 01

Per quanto accertato in sede di sopralluogo i beni oggetto di esecuzione risultano occupati dal debitore e dai suoi familiari.

Note: a seguito della richiesta eseguita dallo scrivente CTU all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Venezia 2 (allegato 8) è pervenuta in data 15.02.2022 la seguente risposta con riferimento ai beni oggetto di esecuzione e di cui al Lotto 01: "In risposta a quanto richiesto in data 04.02.2022 prot. 23491, dalle interrogazioni effettuate, presso l'archivio informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati per gli immobili oggetto dell'esecuzione."

Risposta al sesto punto del quesito**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Da quanto si evince dalle certificazioni notarili redatte dal notaio Giulia Messina Vitranò, datate 10.12.2021 e 07.02.2022 e presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva ed attestanti le risultanze delle visure e dei registri immobiliari alle quali ci si riporta espressamente.

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Per quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mirano in data 15/02/2022 al prot. 6569/2022 il mappale 2349 ricade nell'ambito di tutela (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) dell'edificio di interesse storico-ambientale con scheda di riferimento n. 21-22, che insiste sul mappale 2349, per il quale è stabilito un grado di protezione 3 e per il quale sono ammessi gli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 60 delle N.T.A. (vedasi espressamente, a tal riguardo, il C.D.U. allegato alla presente perizia).

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

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L. contro [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca. Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito. Importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 500.000,00. A rogito di notaio D'Urso Antonio in data 22/04/2008 ai nn. 197895/8799. Iscritto/trascritto a Padova in data 28/04/2008 ai nn. 17708/4169.

Note: debitori non datori di ipoteca: [redacted] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN FORMA ABBREVIATA. [redacted], sede in [redacted], codice fiscale: [redacted]

Immobile colpito dall'ipoteca censito al NCEU al fg. 21, mappale 273-274 sub. 1 (graffati).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - S.C. A R.L. contro [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 1.000.000,00; importo capitale: € 500.000,00. A rogito di notaio D'Urso Antonio in data 25/11/2009 ai nn. 199875/10203. Iscritto/trascritto a Padova in data 14/12/2009 ai nn. 47546/11238.

- Proroga durata iscrizione dell'ipoteca: a rogito del notaio D'Urso Antonio del 27/06/2011 ai nn. 201846/11568, trascritta a Padova in data 18/07/2011 ai nn. 28065/4754.

Note: debitori non datori di ipoteca: [redacted] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, sede in [redacted], codice fiscale: [redacted]

Immobile colpito dall'ipoteca, censito al NCEU al fg. 21, mappale 273-274 sub. 1 (graffati).

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 65.725,12; importo capitale: € 49.293,84. A rogito di Tribunale di Venezia in data 21/02/2019 ai nn. 457/2019. Iscritto/trascritto a Padova in data 07/03/2019 ai nn. 8718/1458.

Note: immobili colpiti dall'ipoteca, censiti al NCEU al fg. 21, mappale 2349, sub. 2 e 3.

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Uff. Giud. Corte d'Appello di Venezia in data 20/10/2021 ai nn. 4093; iscritto/trascritto a Padova in data 23/11/2021 ai nn. 49970/33071. Note: immobile colpito dal pignoramento censito al NCEU al fg. 21, mappale 2349, subalterno 4.

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]. Derivante da: Verbale di pignoramento immobili. A rogito di Uff. Giud. Corte d'Appello di Venezia in data 20/10/2021 ai nn. 4093; iscritto/trascritto a Padova in data 01/12/2021 ai nn. 51408/34054.

Note: immobili colpiti dal pignoramento censiti al NCEU al fg. 21, mappale 2349, subalterni 2 e 4.

Note: come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: "Con la presente si rettifica la nota già depositata in data 23/11/2021 ai nn.49970/33071 in quanto nella precedente trascrizione era stato omissivo l'immobile n.2 di cui al quadro b della presente. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 23/11/2021 ai nn.49970/33071, cui si fa pieno riferimento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Note: si segnala altresì, la presenza di (allegato 9):

- **Scrittura privata - Preliminare di Compravendita** a rogito di Notaio Rasulo Giuseppe in data 10/09/2021 ai nn. 65236/29434 sottoscritto fra e le società (

Iscritto/trascritto a Padova in data 15/09/2021 ai nn. 39571/26176. Immobili oggetto del presente contratto, censiti al NCEU al fg. 21, mappale 2349, sub. 2 e 3 (quest'ultimo ora sub.4). Per quanto riportato nel preliminare stesso: *"Il prezzo della vendita viene convenuto ed accettato dalle parti nella somma di Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero), sulla base dei 5746 metri cubi edificabili garantiti ..."*.

- **Atto di modifica di contratto preliminare** (di cui sopra) a rogito del notaio Rasulo di Spinea in data 20.01.2022 ai nn.65667/29779. Iscritto/trascritto a Padova in data 31.01.2022 ai nn. 3403/2303. Con tale modifica le parti hanno accettato *"... concordemente fissare il prezzo di vendita, riducendolo ad Euro 970.000,00"*.

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

Identificativi corpi: Abitazione e magazzino – Beni Lotto 01

Spese di gestione condominiale: non ne ricorre il caso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: \.

Avvertenze ulteriori: a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente CTU alla Cancelleria Ruolo Generale del Tribunale di Venezia è pervenuta in data 22/02/2022 la risposta di cui all'allegato 8 della presente perizia.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare del bene oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni oggetto di perizia, la loro vetustà, lo stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione rispetto sia al centro del Comune di Mirano e in generale all'interno della città metropolitana di Venezia ed alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la loro localizzazione rispetto ai comuni limitrofi; preso atto delle loro condizioni generali e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili con caratteristiche per quanto possibile similari compravenduti per quanto possibile nella medesima zona e sulla base delle necessarie informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia (anno 2021, 2° semestre, abitazioni in ville e villini, stato conservativo normale, zona di Mirano: centrale/capoluogo) si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata un valore mediamente stimato in **€/mq. 1.250,00**.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova.

Uffici del registro di Mestre-Venezia.

Ufficio tecnico del Comune di Mirano.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo, nonché studi professionali e portali immobiliari con riferimento annunci, per quanto possibile, nella medesima zona dell'unità oggetto di stima.

Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari relative ad aste giudiziarie.

8.3.3 Valutazione corpi:

Abitazioni in ville [A8], Subalterno 2 - Stima sintetica comparativa parametrica.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità abitativa sub. 2 con scoperto esclusivo	760,00	€ 1.250,00	€ 950.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 950.000,00
Valore corpo	€ 950.000,00
Valore accessori a corpo (piscine: n. 2 vasche interrato)	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 970.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 970.000,00
Valore di stima	€ 970.000,00

Magazzini e locali di deposito [C2], Subalterno 4 - Stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità magazzino sub. 4 con scoperto esclusivo	150,00	€ 1.250,00	€ 187.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 187.500,00
Valore corpo			€ 187.500,00
Valore complessivo intero			€ 187.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 187.500,00
Valore di stima			€ 187.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale stimata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Unità abitativa sub. 2 con scoperto esclusivo	760,00	€ 970.000,00	€ 970.000,00
Magazzino	Unità magazzino sub. 4 con scoperto esclusivo	150,00	€ 187.500,00	€ 187.500,00

Valore complessivo di stima beni Lotto 01: € 1.157.500,00.

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore dell'8% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti in quanto vendita giudiziaria e come da disposizioni del G.E. € 92.600,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00
- Giudizio di comoda divisibilità: no.

Costi di cancellazione oneri e formalità pregiudizievoli Lotto 01:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 423,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione stimati: € 1.081,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

- Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € **1.051.819,00**.

8bis: Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Abitazione:** Attestazione Prestazione Energetica presente.Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 334,33 kWh/m²anno.

Note: classe energetica G.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Si rileva che quanto colpito dal pignoramento immobiliare e quindi oggetto della presente perizia estimativa risulta complessivamente pari alla quota di 1/1 del diritto di proprietà a carico dell'esecutato.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 1: Giuramento e nomina.
- Allegato 2: Documentazione fotografica.
- Allegato 3: Titolo di proprietà.
- Allegato 4: Certificati anagrafici.
- Allegato 5: Documentazione catastale.
- Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Allegato 7: Documentazione edilizia.
- Allegato 8: Verifiche AdE, APE, verifica Cancelleria RG.
- Allegato 9: Altre formalità.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - Lotto unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Abitazione: 1/1 di - Piena proprietà Corpo Magazzino: 1/1 di - Piena proprietà.
Identificativo catastale	<p>- Corpo Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> nato a il codice fiscale: proprietà per 1/1. Comune di Mirano: foglio 21, particella 2349, subalterno 2, scheda catastale VE0039906/2016, indirizzo Via Porara n.31, piano terra e primo, categoria catastale A/8, classe 2, consistenza catastale 19 vani, superficie catastale mq. 735,00, rendita catastale € 2.109,73.</p> <p>- Corpo Magazzino: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> nato a il codice fiscale: , proprietà per 1/1. Comune di Mirano: foglio 21, particella 2349, subalterno 4, scheda catastale VE0113609/2019, indirizzo Via Porara n.31, piano terra, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza catastale mq. 580, superficie catastale mq. 637,00, rendita catastale € 299,55.</p>
Valore	Valore più probabile dei beni di cui il Lotto 01, stabilito a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano e considerati nello stato di liberi: Euro 1.052.000,00.

Santa Maria di Sala: 25/07/2022.

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Nassuato
(firmato digitalmente)