

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **IFIS NPL INVESTING SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa SARA PITINARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Fondo rustico con porzione di edificio rurale
con valenza storico testimoniale residenziale e due
fabbricati a uso stalla**

Esperto alla stima: Arch. Fiorenza Dal Zotto

Codice fiscale: DLZFNZ64B60F241B

Studio in: Via Bologna 4/9 - 30035 Mirano

Email: fiorenza.dalzotto1964@gmail.com

Pec: fiorenzadalzotto@archiworldpec.it



Perizia Riassunto

Bene: Via Caltana n. 175 – Loc. Scaltenigo Mirano (VE) - 30035

Descrizione generica: Scaltenigo è una frazione del comune di Mirano situata a circa 5 km dal capoluogo. La frazione di Scaltenigo si sviluppa lungo due principali vie di collegamento: la prima, lunga ben 23 km, Strada Provinciale 30, Via Caltana [lungo la quale, al numero civico n. 175, si trova l'immobile oggetto della presente relazione peritale], collega la località di Oriago di Mira (VE) a Campodarsego (PD); la seconda, Strada Provinciale 26, Via Scaltenigo-Ballò, collega il capoluogo, da Via Battisti, fino al centro della cittadina di Dolo (VE). Anche se di rilevanza inferiore, Via Scaltenigo rappresenta anticamente un collegamento dal capoluogo fino alla riviera del Brenta, a Dolo, ove, tramite il fiume Brenta giungevano commercianti con prodotti e merci. Via Caltana rappresentava il collegamento via terra tra Padova e Venezia e Scaltenigo si trova a metà strada in tale tragitto. Nell'incrocio di queste due direttrici sorge Scaltenigo, ove ancora oggi si possono vedere antichi segnali, sapientemente restaurati e conservati, che ricordano l'antica importanza del centro cittadino come punto di ritrovo o di scambio commerciale. Le vie, esterne, in cui si sviluppa il paese, invece, attorno alle due direttrici principali, sono costruite sulla base del graticolato romano, ovvero caratterizzate da lunghe direttrici esattamente perpendicolari tra loro, formando lotti di terreno esattamente quadrati o rettangolari. Anche queste sono di ampia importanza poiché collegano il centro con numerosi altri centri abitati, quali Canaceo, Zona Industriale Galilei, Campocroce di Mirano, Caltressa, Porara, Formigo, Vetrego e Ballò.

Identificativo Lotto: 001 - Fondo rustico con porzione di edificio rurale con valenza storico testimoniale residenziale e due fabbricati a uso stalla

Corpo A: Porzione di edificio con valenza storico testimoniale sito nella frazione: Scaltenigo, Via Caltana n. 175

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva derivante da decreto ingiuntivo dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10.08.2013 dal tribunale di Venezia a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA PORDENONE (PN) - C/O AVV. MARCO ZANOTTO IN PADOVA V. TOMMASEO, 47/A ora IFIS NPL INVESTING SPA contro [redacted] Importo capitale: € 136.400,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 14/09/2018 ai nn. 35404/6544;

Note:

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi:

Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 €

Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 €

Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $136.400,00 \times 0,5\% = 682 \text{ €}$

pari a complessivi $35+59+682 = \text{€ } 776,00$

Ulteriori informazioni: Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che "Gli interessi devono intendersi al tasso contrattuale secondo i rispettivi titoli dal dovuto al saldo. Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10 agosto 2018 dal Tribunale di Venezia allegato in copia autentica."

- **Ipoteca volontaria annotata** a favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro [redacted] Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 23/05/2011 ai nn. 16972/8370; Iscritta a Padova in data 27/05/2011 ai nn. 20608/4141;

Note:

In relazione al conteggio dei costi di cancellazione, si precisa quanto segue:

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi:

Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 €
Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 €
Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $300.000,00 \times 0,5\% = 1.500,00$ € pari a complessivi $35+59+1500 = € 1.594,00$

Nella nota di trascrizione, sezione C, si precisa che il "soggetto contro" è la [redacted] che è "Terzo datore di ipoteca" che è la madre del debitore della presente esecuzione [redacted] alla data di rogito del mutuo era proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione su cui grava la presente ipoteca ovvero su Fg. 33 Mappale 437 subb 1, 2, 3 e 4 del Catasto fabbricati e fg. 33 Mapp. 437 del Catasto terreni [beni provenienti in esclusiva proprietà alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita del 29.12.1997, rep. N. 64.581 Notaio Sergio Cardarelli di Padova reg. a Padova il 16.01.1998 al N. 620 S.1V e trascritto a Padova il 28.01.1998 Al N.RI 2315/1766]. Poi la [redacted] e i beni sono stati ereditati dal [redacted] debitore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Nella sezione D "ulteriori informazioni" della nota di iscrizione del presente atto, si precisa anche quanto segue: "SI PRECISA CHE IL [redacted] E' PARTE MUTUATARIA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE DENOMINATA [redacted]

[redacted] ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI [redacted]

IMMOBILI IPOTECATI: FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSI DUE CORPI DI FABBRICA STACCATI AD USO STALLA ENTRAMBI AL PIANO TERRA, UNO POSTO A SUD E L'ALTRO A SUDOVEST DEL SUDETTO FABBRICATO RESIDENZIALE, E CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; IL TUTTO SITO IN COMUNE DI MIRANO (VE) FRAZIONE SCALTENIGO, ALLA VIA CALTANA, E CENSITO: - AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE: FOGLIO 33 - PARTICELLA 437: SUB 2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 13,0 - R.C. EURO 805,67 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T-1 (IL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 1008 - R.C. EURO 2.915,30 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 4 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 624 - R.C. EURO 1.804,71 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD-OVEST DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 1 - VIA CALTANA N. 175 PIANO: T - (SCOPERTO) - B.C.N.C. AI SUBB. 2, 3 E 4; (...)"

- **Pignoramento** a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [redacted] iscritto/trascritto a Padova in data 04/05/2023 ai nn. 15848/11311;

Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che: "IFIS NPL INVESTING SPA e, per essa, la IFIS NPL SERVICING SPA [già GEMINI SPA] ha notificato in data 27.02.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.809.37 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento." .

Corpo B: Fabbricato ad uso stalla e annessi sito nella frazione: Scaltenigo, Via Caltana n. 175

Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA PORDENONE (PN) - C/O AVV. MARCO ZANOTTO IN PADOVA V. TOMMASEO, 47/A ora IFIS NPL INVESTING SPA contro [redacted] Importo capitale: € 136.400,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 14/09/2018 ai nn. 35404/6544;

Note:

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi:

Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 €

Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 €

Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $136.400,00 \times 0,5\% = 682$ € pari a complessivi $35+59+682 = € 776,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Ulteriori informazioni:

Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che "Gli interessi devono intendersi al tasso contrattuale secondo i rispettivi titoli dal dovuto al saldo. Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10 agosto 2018 dal Tribunale di Venezia allegato in copia autentica."

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro [REDACTED] importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 23/05/2011 ai nn. 16972/8370; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/05/2011 ai nn. 20608/4141;

Note:

In relazione al conteggio dei costi di cancellazione, si precisa quanto segue:

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi:

Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 €

Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 €

Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $300.000,00 \times 0,5\% = 1.500,00$ € pari a complessivi $35+59+1500 = € 1.594,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Nella nota di trascrizione, sezione C, si precisa che il "soggetto contro" è la [REDACTED] che è "Terzo datore di ipoteca" che è la madre del debitore della presente esecuzione [REDACTED]

[REDACTED] alla data di rogito del mutuo era proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione su cui grava la presente ipoteca ovvero su Fg. 33 Mappale 437 subb 1, 2, 3 e 4 del Catasto fabbricati e fg. 33 Mapp. 437 del Catasto terreni [beni provenienti in esclusiva proprietà alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 29.12.1997, rep. N. 64.581 Notaio Sergio Cardarelli di Padova reg. a Padova il 16.01.1998 al N. 620 S.1V e trascritto a Padova il 28.01.1998 Al N.RI 2315/1766]. Poi la [REDACTED] e i beni sono stati ereditati dal [REDACTED]

[REDACTED] debitore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare. Nella sezione D "ulteriori informazioni" della nota di iscrizione del presente atto, si precisa anche quanto segue: "SI PRECISA CHE IL [REDACTED] E' PARTE MUTUATARIA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE DENOMINATA [REDACTED]

[REDACTED] IMMOBILI IPOTECATI: FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSI DUE CORPI DI FABBRICA STACCATI AD USO STALLA ENTRAMBI AL PIANO TERRA, UNO POSTO A SUD E L'ALTRO A SUD-OVEST DEL SUDETTO FABBRICATO RESIDENZIALE, E CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; IL TUTTO SITO IN COMUNE DI MIRANO (VE) FRAZIONE SCALTENIGO, ALLA VIA CALTANA, E CENSITO: - AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE: FOGLIO 33 - PARTICELLA 437: SUB 2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 13,0 - R.C. EURO 805,67 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T-1 (IL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 1008 - R.C. EURO 2.915,30 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 4 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 624 - R.C. EURO 1.804,71 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD-OVEST DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 1 - VIA CALTANA N. 175 PIANO: T - (SCOPERTO) - B.C.N.C. AI SUBB. 2, 3 E 4; (...)"

- **Pignoramento** a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 04/05/2023 ai nn. 15848/11311;

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che: "IFIS NPL INVESTING SPA e, per essa, la IFIS NPL SERVICING SPA [già GEMINI SPA] ha notificato in data 27.02.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.809.37 oltre spese legali ed occorrendo tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento." .

Corpo C: Fabbricato ad uso stalla sito nella frazione: Scaltenigo, Via Caltana n. 175

Quota e tipologia del diritto

Gravami e Oneri

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA SPA PORDENONE (PN) - C/O AVV. MARCO ZANOTTO IN PADOVA V. TOMMASEO, 47/A ora IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED] Importo capitale: € 136.400,00; Iscritto/trascritto a Padova in data 14/09/2018 ai nn. 35404/6544;

Note:

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi:

Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 €

Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 €

Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $136.400,00 \times 0,5\% = 682$ € pari a complessivi $35+59+682 = € 776,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Ulteriori informazioni: Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che *"Gli interessi devono intendersi al tasso contrattuale secondo i rispettivi titoli dal dovuto al saldo. Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10 agosto 2018 dal Tribunale di Venezia allegato in copia autentica."*

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 23/05/2011 ai nn. 16972/8370; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/05/2011 ai nn. 20608/4141;

Note:

In relazione al conteggio dei costi di cancellazione, si precisa quanto segue:

La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi:

Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 €

Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 €

Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $300.000,00 \times 0,5\% = 1.500,00$ € pari a complessivi $35+59+1500 = € 1.594,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Nella nota di trascrizione, sezione C, si precisa che il "soggetto contro" è la [REDACTED] che è "Terzo datore di ipoteca" che è la madre del debitore della presente esecuzione [REDACTED]

[REDACTED], alla data di rogito del mutuo era proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione su cui grava la presente ipoteca ovvero su Fg. 33 Mappale 437 subb 1, 2, 3 e 4 del Catasto fabbricati e fg. 33 Mapp. 437 del Catasto terreni [beni provenienti in esclusiva proprietà alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 29.12.1997, rep. N. 64.581 Notaio Sergio Cardarelli di Padova reg. a Padova il 16.01.1998 al N. 620 S.1V e trascritto a Padova il 28.01.1998 Al N.RI 2315/1766]. Poi la [REDACTED] e i beni sono stati ereditati dal [REDACTED]

[REDACTED] debitore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare. Nella sezione D "ulteriori informazioni" della nota di iscrizione del presente atto, si precisa anche quanto segue: "SI PRECISA CHE IL [REDACTED] E' PARTE MUTUATARIA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE DENOMINATA [REDACTED]"

[REDACTED] IMMOBILI IPOTECATI: FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSI DUE CORPI DI FABBRICA STACCATI AD USO STALLA ENTRAMBI AL PIANO TERRA, UNO POSTO A SUD E L'ALTRO A SUDOVEST DEL SUDDETTO FABBRICATO RESIDENZIALE, E CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; IL TUTTO SITO IN COMUNE DI MIRANO (VE) FRAZIONE SCALTENIGO, ALLA VIA CALTANA, E CENSITO: - AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE: FOGLIO 33 - PARTICELLA 437: SUB 2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 13,0 - R.C. EURO 805,67 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T-1 (IL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 1008 - R.C. EURO 2.915,30 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 4 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 624 - R.C. EURO 1.804,71 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD-OVEST DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 1 - VIA CALTANA N. 175 PIANO: T - (SCOPERTO) - B.C.N.C. AI SUBB. 2, 3 E 4; (...)"

- **Pignoramento** a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 04/05/2023 ai nn. 15848/11311;

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che: *"IFIS NPL INVESTING SPA e, per essa, la IFIS NPL SERVICING SPA [già GEMINI SPA] ha notificato in data 27.02.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.809.37 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento."*

Valore lotto:

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

€ 139.427

Sommario

Premessa	pag. 8
1. Completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	pag. 9
2. Generalità dell'esecutato	pag. 9
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	pag. 9
4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio	pag. 17
5. Atti di provenienza e stato di possesso degli immobili	pag. 34
6. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 42
7. Importo annuo delle spese di gestione e manutenzione	pag. 45
8. Valutazione complessiva dei beni	pag. 47
9. Classamento energetico dell'immobile	pag. 50
10. Elenco documentazione allegata	pag. 50
11. Regime fiscale della vendita	pag. 51
12. Schema identificativo dei beni immobili da porre all'asta	pag. 51

Copia del presente atto e degli allegati è stata trasmessa:

1. Al **creditore procedente** IFIS NPL INVESTING SPA info@ifisnplservicing@bancaifis.it - Ifis Npl Servicing S.p.A. · Sede legale: via Terraglio, 63 – 30174 Venezia Mestre · Indirizzo PEC: ifisnplservicing@bancaifis.legalmail.it - codice fiscale 044 947 10 272, tel. 0544 212800 avv. Marina Vandini VNDMRN78D48H199Z e avv. Carlotta Casamorata CSMCLT78M52A944X all'indirizzo mail: info@redacta.it dall'indirizzo mail: fiorenza.dalzotto1964@gmail.com in data 30.09.2023 alle ore 08:59 [con avviso di ricevuta trasmesso via mail il 02.10.2023 alle ore 12:42] e gli allegati a mezzo we transfer in data 30.09.2023 alle ore 09:05.

2. al **debitore esecutato** [redacted] **tramite il di lui** [redacted] dall'indirizzo mail: [redacted]

4. al **custode dott. Claudio Doria** cell. 347 41 22 198 - e-mail: claudio@estudiumweb.it dall'indirizzo mail: fiorenza.dalzotto1964@gmail.com in data 30.09.2023 alle ore 08:59 [con avviso di ricevuta trasmesso via mail il 30.09.2023 alle ore 08:48] e gli allegati a mezzo we transfer in data 30.09.2023 alle ore 09:05.

ben oltre 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 28.11.2023, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Non sono pervenute osservazioni e si è proceduto con il deposito in data 13 ottobre 2023.

Premessa:

Perizia di stima relativa a un lotto unico costituito da fondo rustico di seimila mq su cui insistono una porzione di edificio residenziale con valenza storico testimoniale e due fabbricati di 1083 mq e 620 mq destinati a stalla. Tutti i fabbricati insistono sul mappale 437 del fg. 11 del catasto terreni che costituisce bene comune non censibile. I fabbricati sopra descritti sono identificati nella presente relazione rispettivamente con il corpo A - abitazione, il corpo B - stalla di 1083 mq e corpo C - stalla di 620 mq. Il fondo rustico e gli edifici a stalla sono oggetto di contratto di locazione di fondo rustico e, in parte, di successivi contratti di sub locazione.



Vista dall'alto dei beni oggetto della perizia di stima

Beni in **Mirano (VE)**
Località/Frazione **Scaltenigo**
Via Caltana n. 175

Lotto: 001 - Fondo rustico con porzione di edificio rurale con valenza storico testimoniale residenziale e due fabbricati a uso stalla

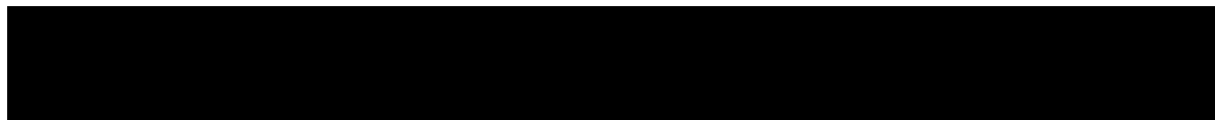
1. Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

2. Generalità dell'esecutato, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato:



3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un'area agricola di circa seimila metri quadrati su cui insistono tre corpi edilizi:

1. **Corpo A** corrispondente al Fg 33, Mapp 437 subalterno n. 2: porzione di edificio rurale storico sviluppato su due piani della superficie coperta di circa 150 mq e di superficie complessiva di circa 300 mq;

2. **Corpo B** corrispondente al Fg 33, Mapp 437 subalterno n. 3: un secondo corpo edilizio costituito da varie strutture ad uso stalla/deposito/tettoie della superficie complessiva di circa 1.083 mq;

3. **Corpo C** corrispondente al Fg 33, Mapp 437 subalterno n. 4: un terzo corpo edilizio costituito da due ampie strutture ad uso stalla della superficie complessiva di circa 620 mq a cui è stata aggiunta una porzione di 120 mq che deve essere demolita.

Nell'angolo sud est del lotto si trova una vasca per la raccolta dei liquami di forma triangolare della superficie di circa 280 mq [non oggetto di accatastamento].

Lo scoperto, identificato con Fg 33, Mapp 437 subalterno n. 1, è bene non censibile comune ai subalterni sopra elencati e quindi ai tre corpi che costituiscono il lotto unico oggetto della presente relazione peritale.

Il fondo rustico e le stalle sono oggetto di "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 e successivo atto di cessione di contratto del 17.01.2017. Porzione dei corpi B e C sono poi oggetto di ulteriori contratti di sub affitto meglio descritti nel prosieguo.

Caratteristiche zona: agricola rurale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta, Terre del Tiepolo, Stra, Dolo, Venezia, Padov.

Attrazioni storiche: Riviera del Brenta, Terre del Tiepolo, Venezia, Padov.

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Identificativo corpo: A – porzione edificio con valenza storico testimoniale a destinazione residenziale e annessi

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Scaltenigo, Via Caltana n. 175



Vista Corpo A – residenza e annessi - fronte sud e ovest

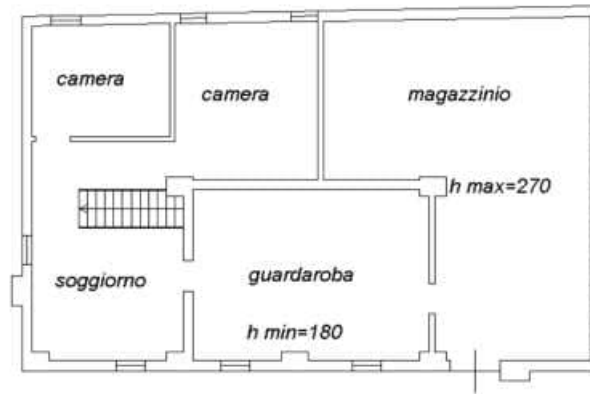
Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

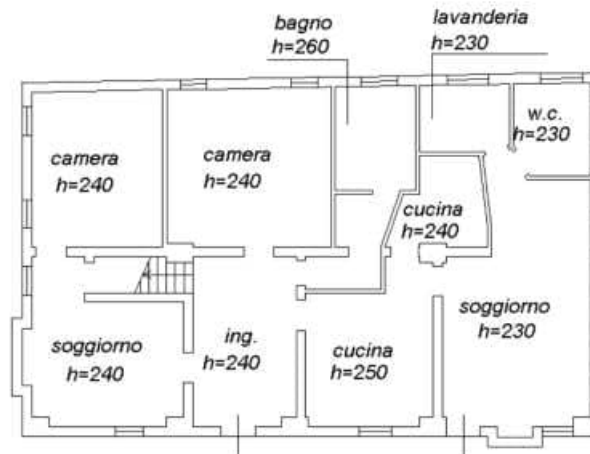
Intestazione: [redatto] foglio 33, particella 437, subalterno 2, indirizzo via Caltana 175, piano T-1, comune Mirano, categoria A/3 - abitazioni di tipo economico, classe 4, consistenza 13.0 vani, superficie mq 259, rendita € € 805.67

Derivante da: Variazione nel classamento del 19/09/2006, Pratica n. VE0159705 in atti dal 19/09/2006 [n. 33235.1/2006]

Confini: Il mappale 437 sub 2 del catasto fabbricati insiste sul mappale 437 del Catasto terreni che costituisce scoperto comune dei subalterni 2, 3 e 4 del mappale 437 che sono oggetto della presente relazione. Il subalterno 2, procedendo da nord in senso orario confina con: mappale 437 [scoperto comune], mappale 415 [con edificio adiacente], mappale 437 [scoperto comune] e ancora mappale 437 [scoperto comune].



PIANO PRIMO H media=225



PIANO TERRA

Estratto della scheda catastale

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Mirano, foglio 33, particella 437, qualità ente urbano, superficie catastale 5.999 mq

Ulteriori informazioni: tipo mappale del 05/09/2005, pratica VE0163502 in atti dal 05/09/2005 [n. 163502.1/2005]



Estratto di mappa Catasto terreni fg. 11 mapp. 437

Derivante da: AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MIRANO : FOGLIO 33 - PARTICELLA 437 - ARE 59.99 - Ente urbano DERIVA DALLA PRECEDENTE PARTICELLA 404 DI PARI SUPERFICIE GIUSTA DENUNCIA TIPO MAPPALE DEL 05.09.2005 N. 163502 PROT. N. VE-0163502, DERIVANTE A SUA VOLTA DALLA PRECEDENTE PARTICELLA 106 DI PRECEDENTI ARE 15.20 E SUCCESSIVAMENTE AUMENTATA DI ARE 77.52 GIUSTA VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 04.10.1996 N. 166.1/1996.

Ulteriori informazioni: tipo mappale del 05/09/2005, pratica VE0163502 in atti dal 05/09/2005 [n. 163502.1/2005]

Confini: Procedendo da nord in senso orario: via Caltana, mappale 415, mappale 406, mappale 509, mappale 510 e mappale 403.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: bene comune non censibile, foglio 33, particella 437, subalterno 1, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano

Ulteriori informazioni: Bene comune non censibile - Partita A - Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Mirano, Fg. 33, Mapp. 437

Derivante da: Costituzione del 07.10.2005 Pratica n. VE0206005 in atti dal 07.10.2005 (n. 3655.1/2005)

Ulteriori informazioni: Bene comune non censibile - Partita A - Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Mirano, Fg. 33, Mapp. 437

Confini: Procedendo da nord in senso orario: via Caltana, mappale 415, mappale 406, mappale 509, mappale 510 e mappale 403.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – fabbricato a uso stalla e annessi

sito in frazione: Scaltenigo, Via Caltana n. 175



Vista Corpo B – stalle e annessi - fronte ovest

Si tratta fabbricato di oltre 1.000 mq destinato a stalla, pollaio, magazzini, cantina, portico, ecc. oggetto del permesso di costruire in sanatoria n° 2082 del 29.06.2011.

La concessione in sanatoria rilasciata contiene le seguenti prescrizioni ambientali: *"parere favorevole all'unanimità. Non esiste danno ambientale. L'intervento è compatibile con il vincolo a condizione che le murature siano intonacate e tinteggiate con colori tenui e la copertura sia in coppi."* con la precisazione che *"Le prescrizioni devo essere realizzate entro 18 (diciotto) mesi dal rilascio della presente"* ovvero entro il 19 aprile 2012. Le opere di adeguamento non risultano essere state realizzate.

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] foglio 33, particella 437, subalterno 3, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 1008 mq, superficie mq 946, rendita € € 2.915.30

Derivante da: Variazione nel classamento del 28/10/2012, Pratica n. VE0170811 in atti dal 28/10/2012. Inserimento annotazione [n. 31264.1/2012]

Confini: Il mappale 437 sub 3 del catasto fabbricati insiste sul mappale 437 del Catasto terreni che costituisce scoperto comune dei subalterni 2, 3 e 4 del mappale 437 che sono oggetto della presente relazione. Il subalterno 3, procedendo da nord in senso orario confina su tutti i lati con il mappale 437 [scoperto comune].

509, mappale 510 e mappale 403.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C – stalla

sita in frazione: Scaltenigo, Via Caltana n. 175



Vista Corpo C – stalla – fronte nord est

Si tratta manufatto di circa 620 mq a cui è stato addossato, all'inizio degli anni duemila, un ampliamento in adiacenza alla porzione del fabbricato destinato a stalla posta più a nord, ampliamento del tutto irregolare, realizzato senza alcun titolo edilizio nè alcuna autorizzazione paesaggistica con materiali di risulta, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, e che dovrà essere demolito.

Al di là di questo ampliamento, irregolare e illegittimo, il fabbricato principale di complessivi 620 mq è costituito da due grandi stalle: la stalla più a nord di 259 mq e la stalla più a sud di 360 mq. Questo fabbricato è oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/1994 [I° condono edilizio] pratica n. 295 prot. n. 5337 del 01.03.1995. Il condono però non è mai stato rilasciato dal comune di Mirano perché l'interessato non ha mai presentato la documentazione necessaria per il suo rilascio [pagamento di diritti di segreteria, presentazione di marche da bollo, pagamento dell'integrazione dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, il tutto come meglio argomentato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del corpo edilizio in esame].

Va inoltre segnalato che, seppure il condono non sia stato ancora rilasciato, la richiesta di condono edilizio ha ottenuto il parere ambientale / paesaggistico favorevole a condizione che *"nell'area a ovest e a nord (in linea con il limite perimetrale sud dell'edificio rurale di uguale proprietà) venga messa a dimora vegetazione arborea autoctona ed ecologicamente adatta al sito, con portamento e altezza sufficienti per assicurare la piena "copertura" visiva dell'immobile, affiancati per il medesimo fine anche da arbusti autoctoni, e sia assicurata la massima cura al loro mantenimento mediante adeguata manutenzione nel tempo."*

Il mantenimento delle due stalle di circa 620 mq oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/1994 è condizionato quindi dalla definizione della pratica di condono edilizio ancora in itinere e dall'adeguamento alle prescrizioni contenute nel parere paesaggistico sopra richiamato.

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 33, particella 437, subalterno 4, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 624mq, superficie mq 657, rendita € € 1.804,71
Derivante da: Variazione nel classamento del 28/10/2012, Pratica n. VE0170812 in atti dal 28/10/2012. Inserimento annotazione [n. 31265.1/2012]

Confini: Il mappale 437 sub 3 del catasto fabbricati insiste sul mappale 437 del Catasto terreni che costituisce scoperto comune dei subalterni 2, 3 e 4 del mappale 437 che sono oggetto della presente relazione. Il subalterno 4, procedendo da nord in senso orario confina su tutti i lati con il mappale 437 [scoperto comune].



Estratto della scheda catastale Corpo C – Fg. 11 mapp. 437 sub 4

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: Ente urbano , sezione censuaria Mirano, foglio 33, particella 437, qualità ente urbano, superficie catastale 5.999 mq

Ulteriori informazioni: tipo mappale del 05/09/2005, pratica VE0163502 in atti dal 05/09/2005 [n. 163502.1/2005]

Derivante da: AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MIRANO : FOGLIO 33 - PARTICELLA 437 - ARE 59.99 - Ente urbano DERIVA DALLA PRECEDENTE PARTICELLA 404 DI PARI SUPERFICIE GIUSTA DENUNCIA TIPO MAPPALE DEL 05.09.2005 N. 163502 PROT. N. VE-0163502, DERIVANTE A SUA VOLTA DALLA PRECEDENTE PARTICELLA 106 DI PRECEDENTI ARE 15.20 E SUCCESSIVAMENTE AUMENTATA DI ARE 77.52 GIUSTA

VARIAZIONE D'UFFICIO DEL 04.10.1996 N. 166.1/1996.

Ulteriori informazioni: tipo mappale del 05/09/2005, pratica VE0163502 in atti dal 05/09/2005 [n. 163502.1/2005]

Confini: Procedendo da nord in senso orario: via Caltana, mappale 415, mappale 406, mappale 509, mappale 510 e mappale 403.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: bene comune non censibile, foglio 33, particella 437, subalterno 1, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano

Ulteriori informazioni: Bene comune non censibile - Partita A - Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Mirano, Fg. 33, Mapp. 437

Derivante da: Costituzione del 07.10.2005 Pratica n. VE0206005 in atti dal 07.10.2005 (n. 3655.1/2005)

Ulteriori informazioni: Bene comune non censibile - Partita A - Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di Mirano, Fg. 33, Mapp. 437

Confini: Procedendo da nord in senso orario: via Caltana, mappale 415, mappale 406, mappale 509, mappale 510 e mappale 403.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La scheda catastale rappresenta le due stalle oggetto del condono edilizio pendente. La scheda non riporta l'ampliamento successivo realizzato senza alcun titolo edilizio né autorizzazione paesaggistica, che dovrà essere demolito. Una volta concluso e ritirato il condono edilizio e demolite le opere realizzate senza titoli autorizzativi e non sanabili, la situazione catastale come attualmente rappresentata potrà dirsi regolare.

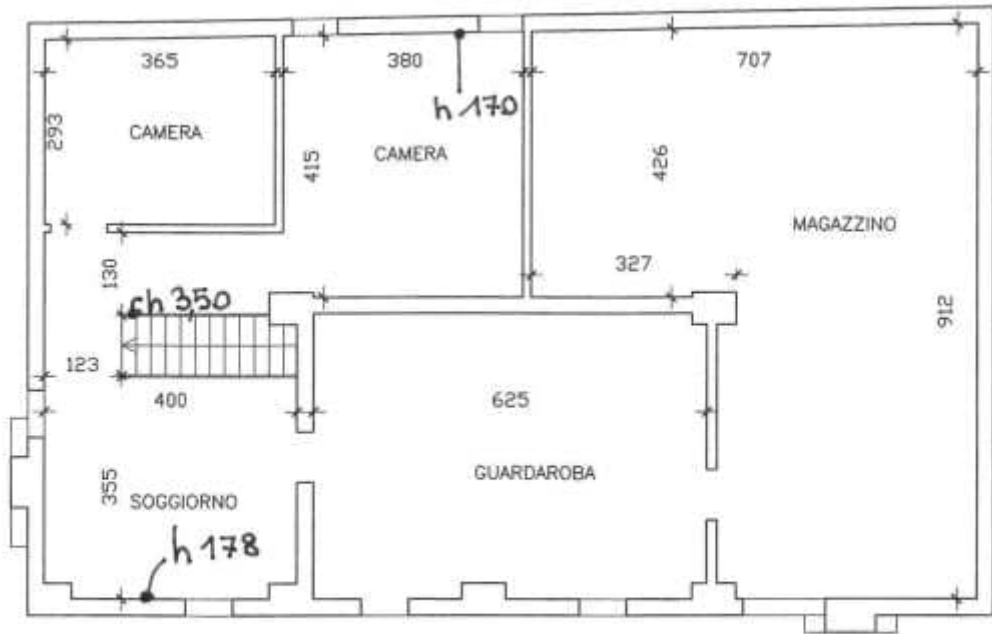
4. Regolarità urbanistica ed edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

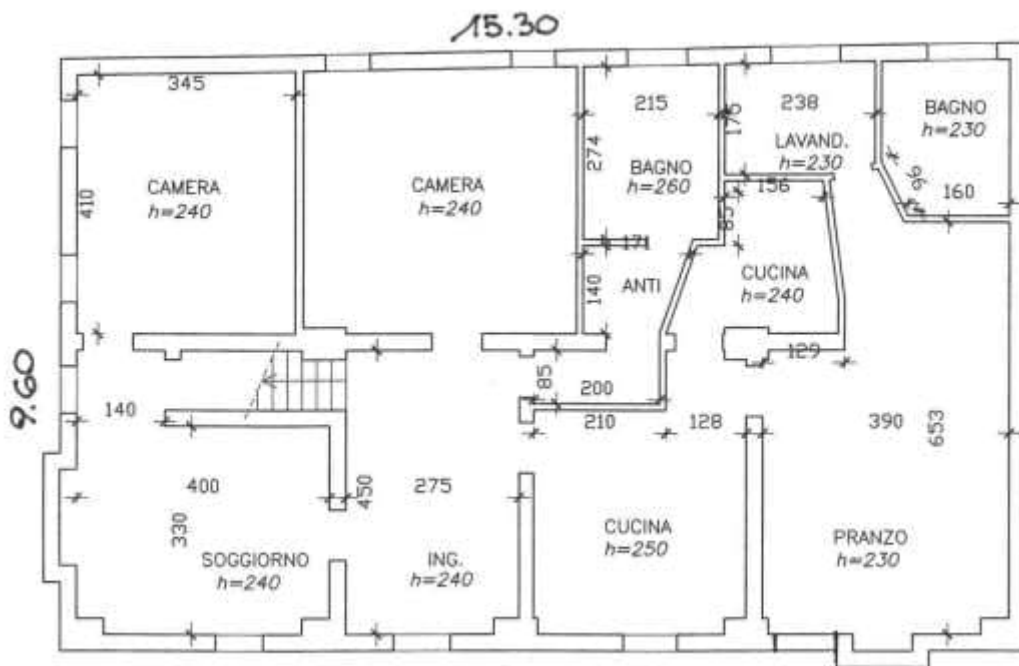
Dati relativi al corpo A

L'edificio risale all'ottocento. Non vi sono titoli edilizi depositati presso il comune. La scheda urbanistica "Scheda B - beni ambientali" n. 290-390" - N° rilievo 1989 - scheda B 304 a - b - N° edificio 33-04 prot. n. 24830 del 21.05.2003 con timbro della Regione Veneto prot. n. 1152 del 16.04.2003, ne attesta la consistenza e le caratteristiche morfo tipologiche e architettoniche.

La planimetria del piano terra e primo e la scheda catastale allegate alla presente relazione descrivono la consistenza dell'immobile e l'attuale distributivo interno. Come già esposto precedentemente, allo stato attuale l'immobile presenta interventi realizzati senza autorizzazione edilizia né paesaggistica, non compatibili con la tutela del bene e con le attuali norme urbanistico edilizie e paesaggistiche [partizioni interne, controsoffittature, canne fumarie, condizionatori esterni, tende, ecc.]. Tali opere devono essere rimosse al fine di ricondurre l'immobile al rispetto di quanto ammesso e previsto dalle norme attuali che consentono interventi solo finalizzati alla conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni. A quanto sopra, si aggiunge la necessità di intervenire al fine di garantire livelli adeguati di sicurezza statica e igienico - sanitaria.



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Corpo A - Residenza e annessi - Pianta piano terra e primo

Dati relativi al corpo B

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n° 2082

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: opera edilizia consistente in ampliamento, adibita ad uso agricolo, con superficie di mq 534.18 realizzata in via Caltana in zona agricola di PRGC.

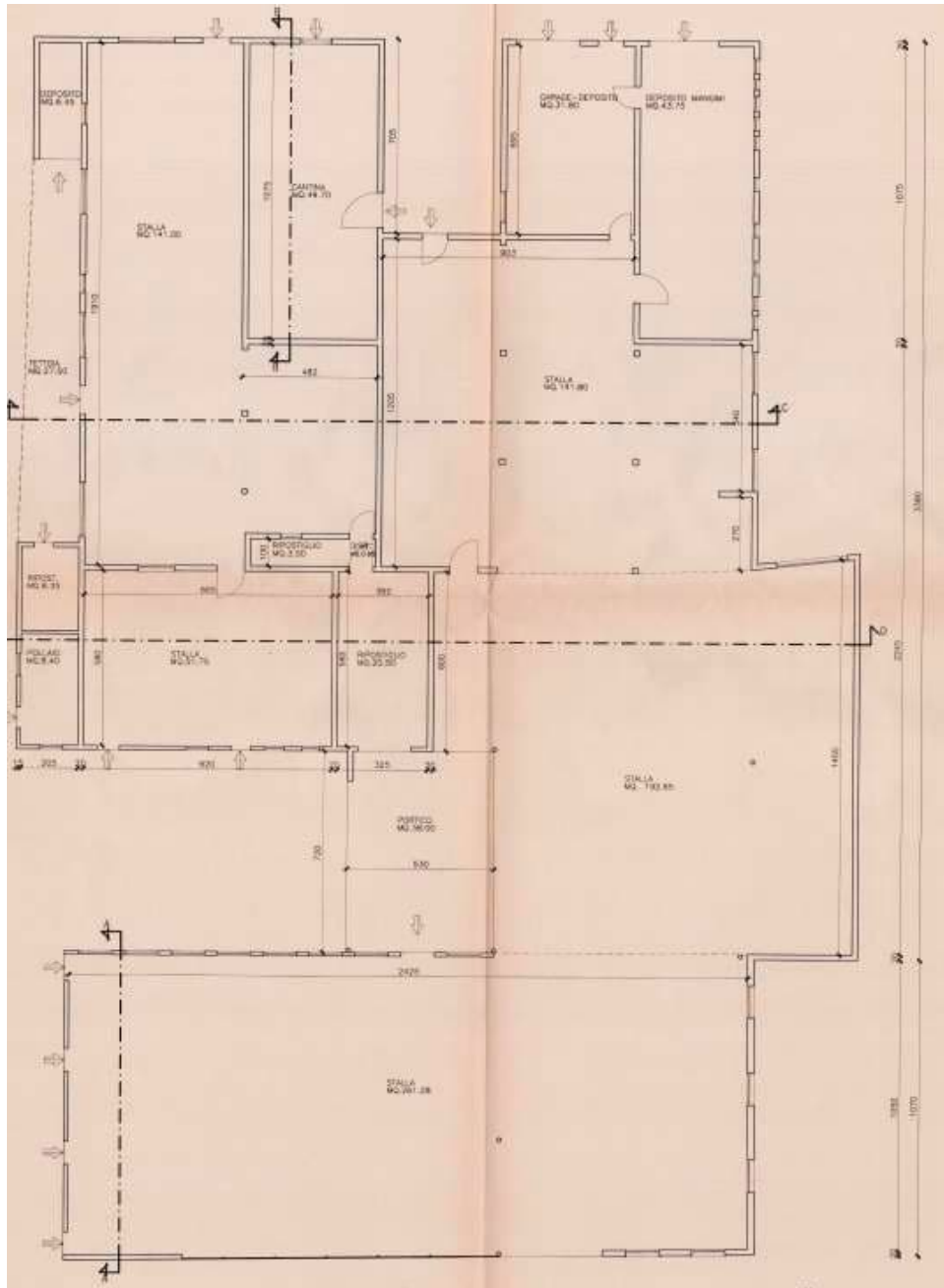
Oggetto: ampliamento

L'importo è stato saldato.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo edilizio sopra identificato è stato rilasciato con le seguenti prescrizioni ambientali: "parere favorevole all'unanimità. Non esiste danno ambientale. L'intervento è

compatibile con il vincolo a condizione che le murature siano intonacate e tinteggiate con colori tenui e la copertura sia in coppi. Le prescrizioni devono essere eseguite entro 18 (diciotto) mesi dal rilascio della presente." Il titolo edilizio è stato rilasciato il 19.10.2011 e quindi le prescrizioni avrebbero dovuto essere realizzate entro il 19.04.2012.



Corpo B – Stalla e annessi – Pianta

Dati relativi al corpo C

Numero pratica: Sanatoria ai sensi art. 39 della legge 23.12.1994, n. 724 [I° condono edilizio]

Intestazione

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

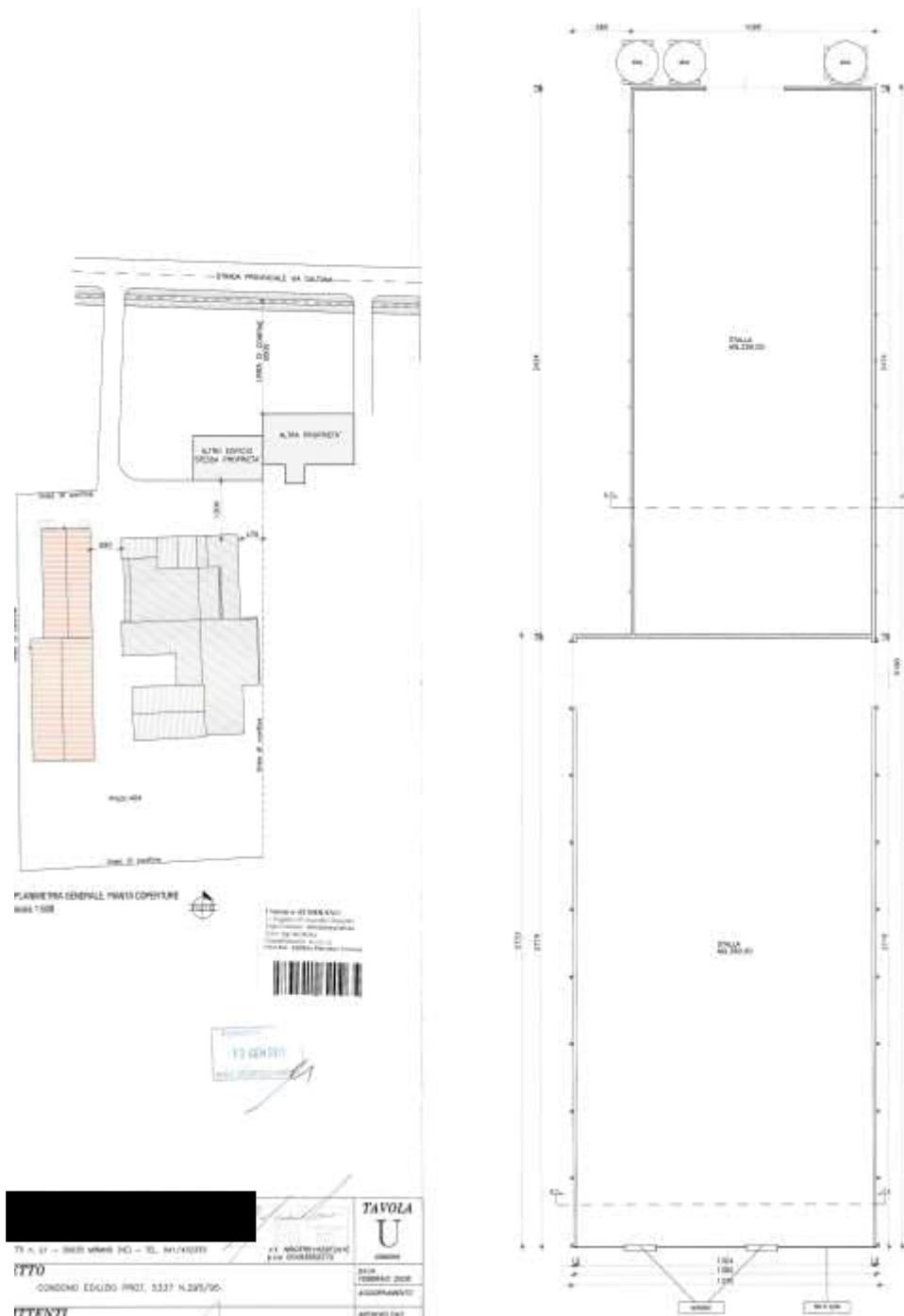
Per lavori: ristrutturazione di edifici esistenti

Oggetto: ristrutturazione

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 1.605. Importo residuo: € 40.691

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Corpo C – Stalle – Pianta

NOTE:

La richiesta di condono edilizio è stata oggetto delle richieste di integrazioni di cui ai prott. nn. 959-960-961-962 del 31.07.2014 che si allegano alla presente relazione e dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d. lgs. 42/2004 di cui al prot. n. 5337/01.03.1995/35764 del 09.07.2014.

Con la comunicazione prot. n. 959 si invita il richiedente a ritirare l'autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 146 del d.lgs 42/2004, si chiede marca da bollo da 16,00 € e diritti di segreteria di 57.00 €.

Con la comunicazione prot. n. 960 viene richiesta varia documentazione integrativa [alcune dichiarazioni] tra cui marca da bollo da 16€, diritti di segreteria di 282,00 €.

Con la comunicazione prot. n. 961 si chiede, a conguaglio rispetto a quanto già versato, il versamento dell'oblazione per importo pari a € 11.074,39. Tale importo è riferito al 31.07.2014, data di emissione della nota di pagamento. Tale somma dovrà essere aggiornata applicando gli interessi legati e la contestuale rivalutazione e si ottiene un valore aggiornato al 31.08.2023

[ultimo dato disponibile per la rivalutazione del capitale dovuto] pari a $(11.074,39 + 2955,71) = € 14.030,10$ [si veda allegata tabella sul conteggio interessi dell'oblazione con rivalutazione montante].

Con la comunicazione prot. n. 962 si chiede il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per importo pari a € 13.905,60. Tale importo è riferito al 31.07.2014, data di emissione della nota di pagamento. Tale somma, attualizzata al 1° ottobre 2023, va maggiorata dei relativi interessi conteggiati, ai sensi dei commi 9 e 10 dell'art. 39 della legge 724/1994, sul tasso di interesse semplice del 10% annuo. Come risulta dalla tabella sul conteggio degli interessi relativa agli oneri allegata, l'importo degli oneri dovuti, al 30.09.2023 [in questo caso possiamo calcolare l'interesse al 30.09.2023 in quanto, trattandosi di tasso di interesse semplice e non composto, non è necessario riferirsi all'ultimo dato disponibile di agosto 2023 per la rivalutazione del capitale] risulta essere: somma dovuta al 31.07.2014: €13.905,60 + interessi al 10% annuo dal 31.07.2014 al 30.09.2023: € 12.755,05 = totale voce relativa agli oneri da versare $(13.905,60 + 12.755,05) = € 26.660,65$.

A quanto sopra si aggiunge che l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d. lgs. 42/2004 di cui al prot. n. 5337/01.03.1995/35764 del 09.07.2014 prevede che *"nell'area a ovest e a nord (in linea con il limite perimetrale sud dell'edificio rurale di uguale proprietà) venga messa a dimora vegetazione arborea autoctona ed ecologicamente adatta al sito, con portamento e altezza sufficienti per assicurare la piena "copertura" visiva dell'immobile, affiancati per il medesimo fine anche da arbusti autoctoni, e sia assicurata la massima cura al loro mantenimento mediante adeguata manutenzione nel tempo."*

Stante la situazione, si ponevano questi dubbi, esposti nella richiesta di chiarimenti trasmessa al comune in data 08.08.2023, allegata e, più specificamente, se fosse possibile procedere oggi con la definizione del condono edilizio pendente; in caso affermativo, quali fossero gli interessi da applicare sulle somme dovute e se fossero dovute indennità risarcitorie paesaggistiche ai sensi art. 167 del lgs. 42/2004. A tali dubbi, il dirigente del comune di Mirano ha dato risposta con la nota del 14.09.2023 che si allega e a cui si rinvia.

4.1.1 Conformità edilizia:

Dati relativi al corpo A – Residenza e annessi Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'edificio originario è stato oggetto di vari rimaneggiamenti e modifiche nel corso del tempo al fine di adattare la residenza alle esigenze familiari. Sono stati eseguiti vari interventi di adattamento sia interni che esterni quali: tramezze, partizioni e divisione di locali interni, perlinature, controsoffitti. Sono state installate canne fumarie, adeguato alcuni fori, installato condizionatori e macchine refrigeranti esterne. Sono state installate tende sul prospetto sud. Si tratta di interventi non compatibili con la tutela dell'immobile e con il grado di protezione n° 3 impresso dalle vigenti norme urbanistico edilizie che prescrivono "la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno" [art. 60 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente, comma 1, lett. c e successivi commi].

Regolarizzabili mediante: rimozione delle superfetazioni

demolizione delle superfetazioni: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Il corpo edilizio, che costituisce edificio con valenza storico ambientale, risale all'ottocento e non è stato oggetto di titoli edilizi. La legittimità dello stato attuale - ai sensi articolo 9 bis comma 1 bis del testo unico in materia edilizia, D.P.R. 380/2001 secondo cui *"Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - (...) 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni*

catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia." - risulta quella desumibile dalla scheda urbanistica "Scheda B - beni ambientali" n. 290-390" - N° rilievo 1989 - scheda B 304 a - b - N° edificio 33-04 prot. n. 24830 del 21.05.2003 con timbro della Regione Veneto prot. n. 1152 del 16.04.2003 e dalle informazioni catastali di primo impianto che sono rappresentate nella scheda catastale allegata alla presente relazione. Le opere di sistemazione e adattamento dell'unità abitativa alle esigenze familiari, interne ed esterne e sopra meglio descritte, realizzate senza titolo edilizio e senza autorizzazione paesaggistica, devono essere rimosse.

Dati relativi al corpo B – Stalla e annessi

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Innanzitutto, il primo quesito che si pone ai fini della verifica della legittimità e regolarità dal punto di vista edilizio e paesaggistico di questo Corpo B in esame è il seguente:

1. possiamo ritenere che sia efficace il titolo edilizio rilasciato che contiene varie prescrizioni che non sono state eseguite fino ad oggi e nei termini assegnati nel titolo edilizio stesso [ovvero entro diciotto mesi dal rilascio dello stesso e quindi entro il 19 aprile del 2012]? Esaminato il caso, posto specifico quesito al dirigente del settore edilizia del comune di Mirano [richiesta inviata via pec in data 8 agosto 2023 e allegata alla presente relazione peritale], dopo confronto con lo stesso dirigente e sua risposta trasmessa in data 14.09.2023 e allegata, si ritiene che sia possibile procedere con l'adeguamento alle prescrizioni anche oltre i termini assegnati e quindi anche oggi.

2. I successivi quesiti sempre ai fini di stabilire la regolarità edilizia e paesaggistica e gli eventuali costi da sostenere per poterla ottenere sono i seguenti [si rinvia sempre alla comunicazione trasmessa al comune via pec in data 8 agosto scorso e alla risposta del comune del 14.09.2023]:

- l'adeguamento alle prescrizioni del permesso di costruire in sanatoria n. 2082/2011 può avvenire automaticamente senza la richiesta di alcun titolo/autorizzazione nè edilizia nè paesaggistica in quanto già "inclusi" nelle prescrizioni indicate nel permesso di costruire in sanatoria rilasciato, oppure è necessario presentare/richiedere un nuovo titolo edilizio e una nuova autorizzazione paesaggistica. Anche per rispondere a questo secondo quesito, dopo confronto con il dirigente del settore edilizia del comune di Mirano, si ritiene che, dato lo stato attuale dell'immobile, il suo stato di manutenzione, le caratteristiche statiche e igienico sanitarie, la cosa migliore sia quella di elaborare un progetto di sistemazione di adeguamento alle prescrizioni e di accompagnare la presentazione di questo progetto con la contestuale richiesta della relativa autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d. lgs. 42/2004. Questo quindi comporterebbe la regolarizzazione del manufatto esistente, l'eliminazione delle parti in eternit [con relativo piano di smaltimento], l'adeguamento alle prescrizioni contenute nel PdC rilasciato con intonacatura e sistemazione delle coperture e la realizzazione del manto di copertura in coppi con contestuale consolidamento delle strutture portanti dello stesso, laddove necessario. Per la realizzazione di quanto sopra descritto, si stima che le spese tecniche possano quantificarsi in circa 15.000 € e i costi per la sistemazione dell'esistente in circa 60 €/mq.

C'è infine un terzo quesito - anche questo posto sempre nella nota inviata via pec lo scorso 8 agosto al dirigente del settore edilizia del comune di Mirano - a cui è necessario dare risposta sempre ai fini della valutazione della regolarità urbanistico edilizio del manufatto in esame e precisamente se sia dovuta o meno l'indennità risarcitoria per l'illecito paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 del d. lgs. 42/2004 in relazione al permesso di costruire in sanatoria n. 2082/2011. Sul punto si ritiene che, trattandosi comunque di titolo edilizio rilasciato nel 2011 e quindi oltre 12 anni fa, tale onere si sia prescritto. In ogni caso, il comune, nella nota del 14.09.2023 [allegata] precisa che non vi sono sanzioni di carattere paesaggistico in quanto *"la sanzione paesaggistica non è stata applicata, in quanto non ricorre il caso di danno ambientale per l'abuso eseguito prima dell'istituzione del vincolo."*

In sintesi, quindi, per procedere con la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e paesaggistico del corpo edilizio B in esame sarà necessario, ad avviso della scrivente, sostenere, approssimativamente, le seguenti spese:

- a. spese tecniche per lavori di sistemazione: 15.000 €
- b. realizzazione di opere di sistemazione/regolarizzazione dell'esistente: considerate le pessime condizioni del fabbricato e l'entità delle prescrizioni di adeguamento contenute nel permesso di costruire in sanatoria n. 2082 del 29.06.2011, si stima che l'intervento di sistemazione delle strutture esistenti possa quantificarsi in circa 60 €/mq x 1.083 mq [si indica l'intera superficie e non solo quella oggetto di ampliamento nel condono edilizio pari a circa 535 mq perché i lavori di adeguamento alle prescrizioni della parte ampliata comportano necessariamente anche l'esecuzione di opere sulla parte restante dell'edificio considerata la presenza di eternit e del fatto che, trovandosi l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, l'intervento finale deve garantire unitarietà e decoro complessivo del fabbricato] = 64.980 € che si approssima a 65.000 € .

Complessivamente quindi si stima che le spese per la sistemazione e regolarizzazione delle strutture esistenti per adeguamento alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire in sanatoria n. 2082 del 29.06.2011 sia pari a: € 80.000,00

Oneri Totali: € 80.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Si segnala comunque che gli interventi ammessi in zona agricola, sono i seguenti sulla base della vigente

Legge regionale 23 aprile 2004 , n. 11 (BUR n. 45/2004) NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO

Estratto legge regionale 11/2004 - TITOLO V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo - Art. 43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale.

(...)

Art. 44 – Edificabilità.

1. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3.

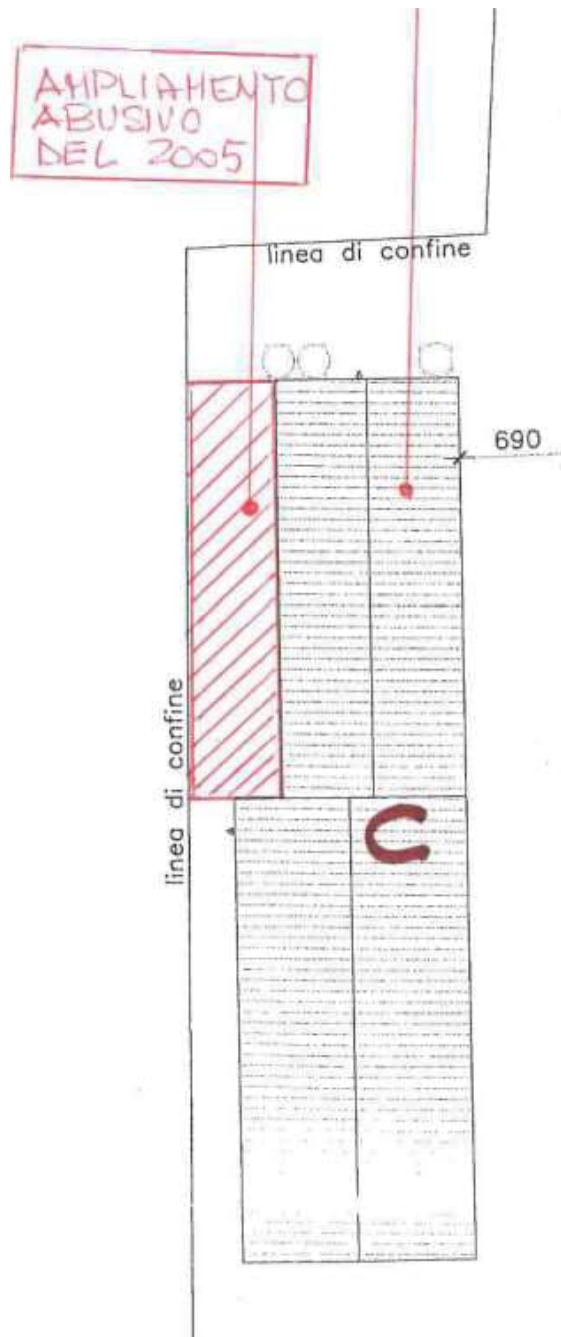
2 bis. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente e, il rispetto dei requisiti igienico- sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

(...)

Dati relativi al corpo C – Stalla

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Innanzitutto si deve provvedere alla demolizione della porzione abusiva realizzata negli anni 2000 in adiacenza alle stalle oggetto della richiesta di condono edilizio ancora pendente. Si tratta quindi della demolizione della struttura di 120 mq individuata in colore rosso nell'allegata planimetria con individuazione dei corpi e degli accessori.



Corpo C – Planimetria generale con individuazione porzione abusiva

Relativamente poi alle due stalle di 259 mq e 360 mq oggetto della richiesta di condono edilizio ancora pendente, al fine di stabilire la loro regolarizzabilità dal punto di vista edilizio e paesaggistico, è necessario provare a dare risposta ai seguenti quesiti.

Il primo quesito è il seguente:

1. possiamo ritenere che sia ancora possibile presentare oggi, a distanza di 9 anni, le integrazioni richieste con i protocolli 659-960-961-962 lo scorso 31 .07.2014, anche se nelle comunicazioni sopra richiamate venivano assegnati 60 e 30 giorni di tempo per la loro presentazione? Esaminato il caso, posto specifico quesito al dirigente del settore edilizia del comune di Mirano [richiesta inviata via pec in data 8 agosto 2023], dopo confronto con lo stesso dirigente e sua risposta del 14.09.2023 (allegata), si ritiene che sia possibile procedere con la presentazione della documentazione richiesta finalizzata al rilascio del titolo edilizio di condono edilizio.

Ovviamente, l'importo del conguaglio dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione di cui rispettivamente alle comunicazioni prott. nn. 961 e 962 del 31.07.2014 dovranno essere aggiornati e quindi maggiorati degli interessi dovuti, come da tabelle allegate e da precedenti

descrizioni [oblazione: € 14.030,10 + oneri: € 26.660,65 = € 40.691.

2. C'è infine un ulteriore quesito - anche questo posto sempre nella nota inviata via pec lo scorso 8 agosto al dirigente del settore edilizia del comune di Mirano - a cui è necessario dare risposta sempre ai fini della valutazione della regolarità urbanistico edilizio del manufatto in esame e precisamente se sia dovuta o meno l'indennità risarcitoria per l'illecito paesaggistico ai sensi dell'articolo 167 del d. lgs. 42/2004. Sul punto, la nota del dirigente del 14.09.2023, risponde al quesito precisando che *"La sanzione paesaggistica non è stata applicata in quanto non ricorre il caso di danno ambientale per l'abuso eseguito prima dell'istituzione del vincolo."*

In sintesi, quindi, per procedere con la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e paesaggistico del corpo edilizio C in esame sarà necessario sostenere le seguenti spese:

a. presentazione integrazioni alla pratica di condono richieste dal comune - prott. nn. 959-960-961-962 del 31.07.2014 allegati - che comportano la spesa complessiva di: marche da bollo 16 + 16 diritti di segreteria 57 + 282 conguaglio oblazione 11074,39 + interessi al 31.08.2023 [ultimo dato disponibile per riv. capitale] con riv. capitale: 2955,71 = € 14.030,10 oneri di urbanizzazione 13905,60 + interessi al 30.09.2023 [possiamo calcolarlo alla data del 30.09.2023 in quanto non comprende riv. capitale]: 12.755,05 = € 26.660,65 Totale spese richieste dal comune € 41.062

b. demolizione delle strutture abusive e realizzazione delle piantumazioni in adeguamento al parere paesaggistico sopra richiamato: 25.000 €.

Complessivamente i costi di regolarizzazione ammontano a 66.062 € che si arrotondano a 65.000 €

Regolarizzabili mediante: demolizione opere abusive, definizione condono edilizio pendente e realizzazione opere di adeguamento a prescrizioni

demolizioni parti abusive, definizione pratica di condono edilizio pendente e realizzazione interventi di adeguamento alle prescrizioni paesaggistiche : € 65.000,00

Oneri Totali: € 65.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Si segnala comunque che gli interventi ammessi in zona agricola, sono i seguenti sulla base della vigente Legge regionale 23 aprile 2004 , n. 11 (BUR n. 45/2004) **NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO**

Estratto legge regionale 11/2004 - TITOLO V – Tutela ed edificabilità del territorio agricolo - *Art. 43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regolatore Comunale.*

(...)

Art. 44 – Edificabilità.

1. Nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3.

2 bis. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguarda nti la tutela dell'ambiente e, il rispetto dei requisiti igienico- sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

(...)

4.1.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi al corpo A – Residenza e annessi

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	deliberazione della Giunta regionale n. 2180 del 16/07/2004
Zona omogenea:	zona agricola E.2.3
Norme tecniche di attuazione:	- articolo 55 delle Norme tecniche di

	attuazione "Zone agricole E2" comma 3 "3. Sottozona E2.3" che "comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotata dalla presenza della centuriazione romana". - articolo 60 "Edifici di interesse storico - ambientale" comma 1 lettera c) "Edifici con grado di protezione 3", ovvero "Edifici di valore storico e ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali funzionali interni."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	zona agricola
Rapporto di copertura:	non definito
Altezza massima ammessa:	7.00 ml
Volume massimo ammesso:	800 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<p>Il corpo edilizio in esame costituisce edificio di interesse storico - ambientale con grado di protezione n. 3 ovvero "edificio di valore storico e ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni"</p> <p>Inoltre, vi sono questi vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona di interesse archeologico ai sensi art. 14 lett. m) d. lgs. 42/2004; - aree tutelate per legge per fiumi corsi d'acqua ai d. lgs. 42/2004 art. 142 lett. c); - interessato da allevamenti zootecnici intensivi [art. 18 Norme tecniche di attuazione del PAT]; - agrigenturiato [art. 21 delle NTA del PAT]; - lo scoperto comune di cui al sub 1 del mappale 437 ricade in parte in fascia di rispetto stradale [art. 18 delle NTA del PAT] <p>[si rinvia a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato]</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati relativi al corpo B – Stalla e annessi

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	deliberazione della Giunta regionale n. 2180 del 16/07/2004
Zona omogenea:	zona agricola E.2.3
Norme tecniche di attuazione:	articolo 55 delle Norme tecniche di attuazione "Zone agricole E2" comma 3 "3. Sottozona E2.3" che "comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotata dalla presenza della centuriazione romana".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da eventuale piano aziendale
Rapporto di copertura:	non definito
Altezza massima ammessa:	da eventuale piano aziendale
Volume massimo ammesso:	da piano aziendale che deve essere approvato da ente istituzionalmente competente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vincoli: - zona di interesse archeologico ai sensi art. 14 lett. m) d. lgs. 42/2004; - aree tutelate per legge per fiumi corsi d'acqua ai d. lgs. 42/2004 art. 142 lett. c); - interessato da allevamenti zootecnici intensivi [art. 18 Norme tecniche di attuazione del PAT]; - agricenturiato [art. 21 delle NTA del PAT]; - lo scoperto comune di cui al sub 1 del mappale 437 ricade in parte in fascia di rispetto stradale [art. 18 delle NTA del PAT] [si rinvia a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati relativi al corpo C – Stalla e annessi

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	deliberazione della Giunta regionale n. 2180 del 16/07/2004

Zona omogenea:	zona agricola E.2.3
Norme tecniche di attuazione:	articolo 55 delle Norme tecniche di attuazione "Zone agricole E2" comma 3 "3. Sottozona E2.3" che "comprende gli ambiti di rilevante interesse per la produzione agricola, connotata dalla presenza della centuriazione romana".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	da eventuale piano aziendale
Rapporto di copertura:	non definito
Altezza massima ammessa:	da eventuale piano aziendale
Volume massimo ammesso:	da piano aziendale che deve essere approvato da ente istituzionalmente competente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	vincoli: - zona di interesse archeologico ai sensi art. 14 lett. m) d. lgs. 42/2004; - aree tutelate per legge per fiumi corsi d'acqua ai d. lgs. 42/2004 art. 142 lett. c); - interessato da allevamenti zootecnici intensivi [art. 18 Norme tecniche di attuazione del PAT]; - agricenturiato [art. 21 delle NTA del PAT]; - lo scoperto comune di cui al sub 1 del mappale 437 ricade in parte in fascia di rispetto stradale [art. 18 delle NTA del PAT] [si rinvia a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato]
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Corpo A – Residenza e annessi **Descrizione**

Il corpo edilizio costituisce porzione di edificio rurale di interesse storico, ottocentesco.

Si tratta di abitazione sviluppata su due piani con locali abitabili al piano terra e primo. La superficie coperta della porzione in esame è di circa 150 mq e la superficie complessiva dei due piani è di circa 300 mq.

L'edificio originario è stato oggetto di vari rimaneggiamenti e modifiche nel corso del tempo al fine di adattare la residenza alle esigenze familiari. Sono stati eseguiti vari interventi di adattamento sia interni che esterni quali: tramezze, partizioni e divisione di locali interni, perlinature, controsoffitti. Sono state installate canne fumarie, adeguati alcuni fori, installati condizionatori e macchine refrigeranti

esterne. Sono state installate tende sul prospetto sud. Si tratta di interventi non compatibili con la tutela dell'immobile e con il grado di protezione n° 3 impresso dalle vigenti norme urbanistico edilizie che prescrivono "la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno" [art. 60 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente, comma 1, lett. c e successivi commi]. All'interno del giardino, nella parte ovest rispetto all'abitazione, si trova un pozzo.

Il fondo rustico su cui insiste l'immobile [unitamente ai corpi B e C della presente relazione peritale] è oggetto del "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 [che poi è stato oggetto di successivo atto di cessione di contratto del 17.01.2017]. Si ricorda infine che porzione dello stesso fondo rustico e dei corpi B e C sono poi oggetto di ulteriori contratti di sub affitto meglio descritti nel prosieguo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **290,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nell' ottocento

L'edificio non è mai stato oggetto di un complessivo progetto di ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 175; ha un'altezza utile interna di circa m. 240-270

L'intero fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: molto scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, di significativa valenza testimoniale, risale all'ottocento. Non è mai stato oggetto di un intervento sistematico di ristrutturazione, ma è stato oggetto, nel tempo, di vari e disordinati interventi di adattamento alle esigenze familiari attraverso la realizzazione di divisioni interne, controsoffittature, installazione di impianti, localizzazione di nuove canne fumarie, installazione di macchinari di condizionamento, tende esterne, ecc. L'attuale stato di conservazione è molto scarso e sono necessari e indispensabili interventi di eliminazione delle superfetazioni che nel tempo sono state realizzate senza alcuna autorizzazione né edilizia, né paesaggistica. Complessivamente, lo stato manutentivo è scarso e l'immobile necessita di significativi interventi di manutenzione/ristrutturazione. L'attuale stato di conservazione dell'immobile non garantisce livelli adeguati di sicurezza dal punto di vista statico e igienico-sanitario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si assume come riferimento per la determinazione della consistenza degli immobili oggetto di vendita, quanto indicato dall'Agenzia del Territorio "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)" allegato 2 che fa riferimento ai criteri contenuti nel d.P.r. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" [Allegato C] in quanto criteri assunti come riferimento per la determinazione dei valori unitari di mercato dell'osservatorio stesso che costituiscono valori di riferimento ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili; considerato che l'unità oggetto di valutazione ha destinazione residenziale, i criteri di misurazione della superficie commerciale della stessa sono i seguenti:

superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto: superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne; la scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione;

superficie delle pertinenze a servizio indiretto dei vani principali: balconi, terrazze, cortili, patii, tettoie aperte e similari vengono misurati fino al contorno esterno; trattandosi di vani comunicanti con i vani principali, si conteggiano nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;

superficie delle pertinenze esclusive a servizio diretto dei vani principali: pertinenze accessorie quali cantine, soffitte, depositi e locali ad essi assimilabili, si conteggiano al 50% della superficie se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con vani accessori a servizio diretto dei vani principali; al 25% qualora non comunicanti; superficie box auto/garage collegato direttamente con l'unità abitativa: 60%;

giardino e area a verde si misurano fino al confine della proprietà; si conteggia il valore del 10% dell'area scoperta fino alla superficie pari a quella dei vani principali e accessori a servizio diretto dell'unità e al 2% la parte restante dello scoperto eccedente tale valore; non si conteggiano le superfici riferite a: locali aventi altezza inferiore a ml. 1,50; rientranze e sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici; per le unità disposte su due o più piani, i collegamenti interni alla stessa unità

vengono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (quindi una sola volta). LA SUPERFICIE COMMERCIALE DI VENDITA DELL' UNITA' RESIDENZIALE RISULTA ESSERE:

$9.50 \times 15.30 \times n. 2 \text{ piani} = 145 \times 2 = 290 \text{ mq}$

superficie lotto di pertinenza [si computa la porzione del mappale 437 compreso tra la residenza e via Caltana escludendo la parte a sud che risulta occupata per la maggior parte dalle stalle e annessi descritti come corpi B e C della presente relazione, parte che corrisponde a un'area di circa $33 \text{ ml} \times 42 \text{ ml} = 1344 \text{]} = 290 \times 10\% + (1344 - 290) \times 2\% = 29 + (1054 \text{ mq} \times 2\% = 21.08) = 50 \text{ mq}$

Totale superficie commerciale corpo A: 340 mq

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza	sup lorda di pavimento	0	290,00	1,17	340,03	€ 800,00
			290,00		340,03	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale – Sotto categoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo semestre 2022

Zona: Mirano - Suburbana - Scaltenigo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione e Ville/Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1250

Corpo B – Stalle e annessi Descrizione

Il corpo edilizio è costituito da un insieme di strutture fatiscenti destinate a stalla, magazzini, pollaio, portico, cantina ecc. della superficie complessiva di circa 1.083,00 mq, in parte dati in locazione per lo svolgimento di attività agricola, come meglio indicato nella sezione relativa ai contratti di locazione. Si tratta di manufatti in parte risalenti a data antecedente al 1964 [anno a partire dal quale, in comune di Mirano, vigeva l'obbligo della presentazione del titolo edilizio ai fini della costruzione] e altri negli anni Settanta [come risulta dalla relazione tecnica allegata alla richiesta di condono edilizio di cui al prot. n. 12784 del 14.05.1996].

Il fabbricato quindi è stato oggetto di interventi che si sono succeduti nel tempo, è costituito da muratura di vario tipo, parti con struttura in legno, altre in latero cemento. La copertura è in parte in coppi. Vi sono lastre di eternit. La pavimentazione è in calcestruzzo, le finestre hanno serramenti in vetro e ferro, i portoni sono per lo più in ferro.

Il mantenimento della pozione ampliata e oggetto del condono edilizio rilasciato [permesso di costruire in sanatoria P.d.C. n. 2082 del 29.06.2011] di 534.18 mq è condizionato però dalla realizzazione di interventi significativi di adeguamento alle prescrizioni ambientali contenute nel titolo edilizio rilasciato, consistenti nell'intonacatura e tinteggiatura delle pareti, nella realizzazione di copertura in coppi [si rinvia al paragrafo sulla conformità edilizia].

Struttura accessoria ai corpi B e C:

Vasca di raccolta liquami:

Descrizione

A sud del manufatto sopra descritto, si trova poi un'ampia vasca per la raccolta dei liquami. Si tratta di un manufatto di forma triangolare [triangolo rettangolo con cateti di lunghezza di circa ml 25.70 e ml 21.61 e ipotenusa di circa ml 32.10] costituita da elementi prefabbricati in cls di altezza di ml 3.00 che occupa l'angolo sud est del lotto ovvero del mappale 437. La vasca ha una superficie di circa 280 mq. Si tratta di struttura realizzata in forza della Denuncia di inizio attività n. 40/2005 e autorizzazione paesaggistica n. 40/2005 rilasciata in data 05.08.2005 [allegate], ma che non risulta conforme alle prescrizioni contenute nella sopra richiamata autorizzazione paesaggistica. L'autorizzazione paesaggistica rilasciata, e allegata alla presente relazione, prescrive che la parete in calcestruzzo debba essere abbassata di almeno ml 1.50 e la struttura debba essere mascherata con una siepe lungo i lati che fronteggiano le altre proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.083,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito ante 1964 e tra 1970 e 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 175; ha un'altezza utile interna variabile da 2.40 ml a 5.00 ml

L'intero fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: molto scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di manutenzione dell'immobile è molto scarso. Il manufatto è costituito da parti in muratura molto danneggiate e parti realizzate con materiali di risulta. Vi è anche presenza di eternit. Il manufatto presenta significative criticità sia punto di vista statico, igienico-sanitario oltre che paesaggistico. Il suo mantenimento richiede l'esecuzione di interventi manutentivi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dato rilevabile dal permesso di costruire rilasciato e allegato alla presente relazione, superficie complessiva 1.083,00 mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
agricola	sup lorda di pavimento	0	1.083,00	1,00	1.083,00	€ 220,00
			1.083,00		1.083,00	

Accessori:

B

1. concimaia - vasca raccolta liquamiCorpo accessorio ai corpi B e C

Posto al piano terra

Composto da elementi prefabbricati in calcestruzzo
Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq

Destinazione urbanistica: agricola

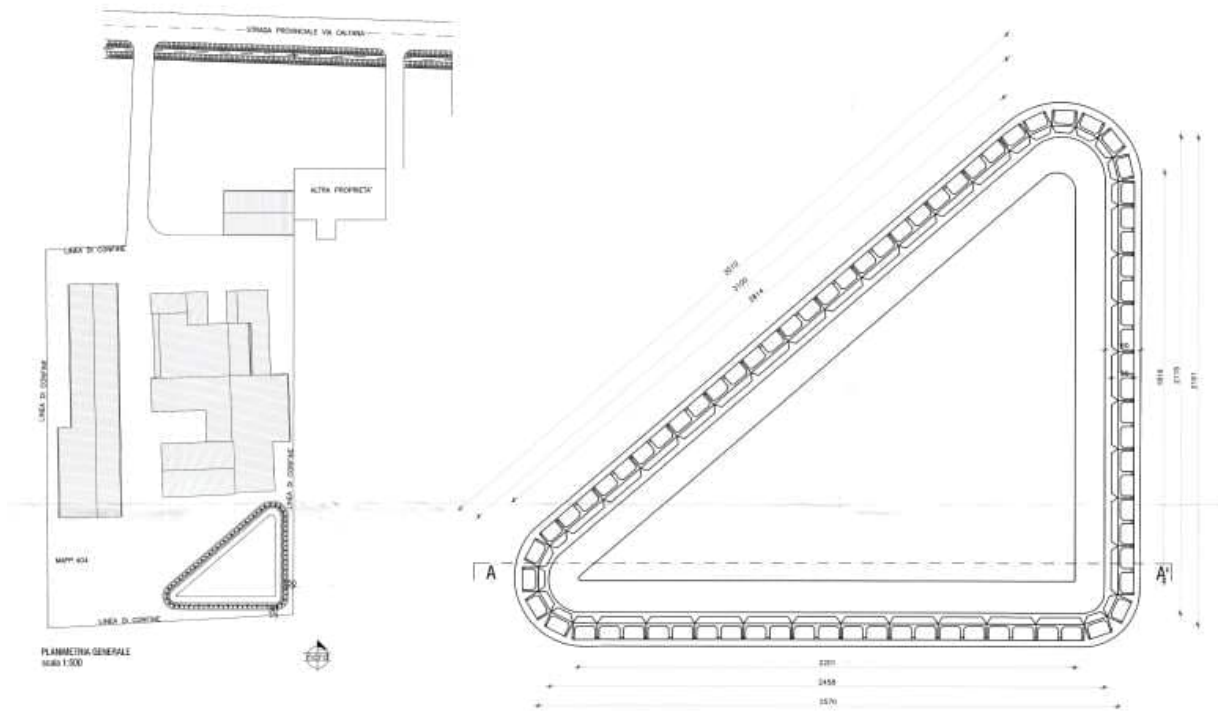
Valore a corpo: € **8000**

Note:

Si tratta di vasca per la raccolta di liquame/concimaia funzionale alle attività di allevamento che vengono svolte sui corpi B e C della presente relazione peritale.

Si tratta di opera realizzata con la denuncia di inizio attività n° 40/2005 del 28.01.2005 e relativa autorizzazione paesaggistica n. 40/2005 prot. n. 4193 del 05.08.2005. L'autorizzazione paesaggistica rilasciata prescrive però che la parete in calcestruzzo sia abbassata ad altezza non superiore di ml 1.50 e che la struttura venga mascherata con siepe lungo i lati che fronteggiano altra proprietà.

Allo stato attuale l'opera è stata realizzata secondo quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Denuncia di inizio attività n. 40/2005 prot. n. 4193 del 28.01.2005 ed è costituita da elementi prefabbricati di altezza di ml 3,00. Pertanto attualmente il manufatto non risulta conforme all'autorizzazione paesaggistica. Il valore attribuito tiene conto delle opere di adeguamento che devono essere fatte per poter mantenere il manufatto.



Planimetria con individuazione del corpo accessorio ai Corpi B e C – Vasca raccolta liquami

Corpo C – Stalle Descrizione

Il corpo edilizio è costituito da due ampi corpi di fabbrica principali destinati a stalla della superficie complessiva di circa 620 mq a cui è stata aggiunta una porzione di circa 120 mq intorno al 2005, come meglio individuato nella planimetria generale con individuazione dei corpi oggetto della presente relazione e oltre meglio descritto.

La parte originaria del fabbricato è costituita da manufatti risalenti a data antecedente al 1964 [anno a partire dal quale, in comune di Mirano, vigeva l'obbligo della presentazione del titolo edilizio ai fini della costruzione] poi ristrutturati in assenza di titolo edilizio nel periodo 1990-1992 [come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 27.02.1995 allegata alla richiesta di condono edilizio

prat. n. 295/95 prot. n. 5337 del 01.03.1995 ai sensi art. 39 della legge 724/1994].

Le strutture portanti verticali sono in profilato di acciaio agganciate alla base mediante piastra e zanche annegate nel calcestruzzo. La copertura è costituita da capriate in elementi di acciaio e da lastre ondulate agganciate agli arcarecci. Il tamponamento perimetrale è prevalentemente in muratura in mattoni di granulare di cemento dello spessore di 20 cm.

Come indicato poco sopra, a queste due stalle di 259 mq e di 360 mq, negli anni 2000 sono state aggiunte alcune strutture [pannelli analoghi a quelli della struttura principale] in adiacenza al confine ovest della stalla più a nord ed è stato realizzato un ampliamento della superficie di circa 120 mq circa ml 5.00 x ml 24.00].

Si tratta di ampliamento realizzato senza alcun titolo edilizio né autorizzazione paesaggistica, non sanabile, che dovrà essere demolito.

Per quanto riguarda invece le stalle principali oggetto della richiesta di condono edilizio, si segnala che il mantenimento di questi manufatti è condizionato, oltre che dalla definizione della richiesta di condono edilizio ancora pendente e dal pagamento dell'oblazione e degli oneri dovuti, dalla realizzazione degli interventi di adeguamento alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione paesaggistica prot. gen. n. 5337/01.03.1995/35764 del 09.07.2014 [allegata] che prescrive che *"nell'area a ovest e a nord (in linea con il limite perimetrale sud dell'edificio rurale di uguale proprietà) venga messa a dimora vegetazione arborea autoctona ed ecologicamente adatta al sito, con portamento e altezza sufficienti per assicurare la piena "copertura" visiva dell'immobile, affiancati per il medesimo fine anche da arbusti autoctoni, e sia assicurata la massima cura al loro mantenimento mediante adeguata manutenzione nel tempo."*

Struttura accessoria ai corpi B e C:

Vasca di raccolta liquami:

Descrizione

A sud del manufatto sopra descritto, si trova poi un'ampia vasca per la raccolta dei liquami. Si tratta di un manufatto di forma triangolare [triangolo rettangolo con cateti di lunghezza di ml 25.70 e ml 21.61 e ipotenusa di ml 32.10] costituita da elementi prefabbricati in cls di altezza di ml 3.00 che occupa l'angolo sud est del lotto ovvero del mappale 437 e che ha una superficie di circa 280 mq. Si tratta di struttura realizzata in forza della Denuncia di inizio attività n. 40/2005 e autorizzazione paesaggistica n. 40/2005 rilasciata in data 05.08.2005 [allegata], ma che non risulta conforme alle prescrizioni contenute nella sopra richiamata autorizzazione paesaggistica. La citata autorizzazione prescrive che la parete in calcestruzzo venga abbassata di almeno ml 1.50 e che la struttura venga mascherata con una siepe lungo i lati che fronteggiano le altre proprietà. [si veda planimetria riportata al paragrafo precedente]

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **620,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito ante 1964, tra 1990-1992 poi ampliato abusivamente nel 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 175; ha un'altezza utile interna da m. 460 -a ml. 320

L'intero fabbricato si sviluppa in un unico piano fuori terra

Stato di manutenzione generale: molto scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato di manutenzione dell'immobile è molto scarso. La superficie delle due stalle di 259 mq e 360 mq è oggetto della richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/1994 ancora in itinere, mentre la parte in ampliamento di circa 120 mq, in adiacenza della stalla più a nord di 259 mq, è completamente abusiva in quanto realizzata negli anni duemila senza alcun titolo edilizio né autorizzazione paesaggistica ed, evidentemente, considerata la data della sua realizzazione, non inclusa nell'istanza di condono pendente.

Il mantenimento delle due stalle di 259 mq e 360 mq richiede, oltretutto la conclusione e il ritiro della pratica di condono edilizio ancora in itinere per mancata presentazione delle integrazioni richieste dal comune nel 2014, l'esecuzione degli interventi di adeguamento alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica sopra meglio descritti. A tali interventi dovrà poi aggiungersi la demolizione della porzione ampliata negli anni duemila di circa 120 mq.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dato rilevabile dal permesso di costruire rilasciato e allegato all presente relazione, superficie complessiva 620 mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
agricola	sup lorda di pavimento	0	620,00	1,00	620,00	€ 230,00
			620,00		620,00	

Accessori:

C

1. concimaia - vasca raccolta liquami Accessorio ai corpi B e C

Posto al piano terra

Composto da elementi prefabbricati in calcestruzzo
Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq
Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: € 0 [conteggiato nel corpo B]

Note: Il valore a corpo dell'unità accessoria è già stato conteggiato come accessorio al corpo B. Si tratta di vasca per la raccolta di liquame/concimaia funzionale alle attività di allevamento che vengono svolte sui corpi B e C della presente relazione peritale. Si tratta di opera realizzata con la denuncia di inizio attività n° 40/2005 del 28.01.2005 e relativa autorizzazione paesaggistica n. 40/2005 prot. n. 4193 del 05.08.2005. L'autorizzazione paesaggistica rilasciata prescrive però che la parete in calcestruzzo sia abbassata ad altezza non superiore di ml 1.50 e che venga mascherata con siepe lungo i lati che fronteggiano altra proprietà. Allo stato attuale l'opera è stata realizzata secondo quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Denuncia di inizio attività n. 40/2005 prot. n. 4193 del 28.01.2005 ed è costituita da elementi prefabbricati di altezza di ml 3,00. Pertanto attualmente il manufatto non risulta conforme all'autorizzazione paesaggistica Il valore attribuito a questo corpo accessorio pari a 8.000 € [ottomila euro], indicato nel conteggio del valore di stima relativo corpo B, tiene conto delle opere di adeguamento che devono essere fatte per poter mantenere il manufatto [si veda planimetria del corpo accessorio riportata nel paragrafo precedente]

5. Atti di provenienza e stato di possesso

Atti di provenienza

Dati relativi al corpo A – Residenza e annessi

Titolare/Proprietario:

a favore di

contro

dominante Fg. 33 Mapp. 404 di mq 5.999,00;

fondo

fondo servente: Fg. 33 Mapp. 403 e Mapp. 108.

proprietario/i ante ventennio ad oggi

In forza di atto di costituzione servitù di passaggio - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Padova , in data 29/12/1997, ai nn. 64581; trascritto a Padova , in data 28/01/1998, ai nn. 2316/1767.

Note:

La nota di trascrizione del presente atto, al quadro D, riporta quanto segue:

"A FAVORE DEL FONDO COMPRAVENDUTO ED A CARICO DEL FONDO IDENTIFICATO DALLE PARTICELLE N.RI 403 E 108 DEL FOGLIO 33 (TRENTATRÉ), DI PROPRIETÀ DELLA PARTE VENDITRICE, E STATA COSTITUITA UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO (PEDONALE, CARRAIO E PER MEZZI AGRICOLI) DA ESERCITARSI SULLA CARRARECCIA CHE COLLEGA GLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI CON VIA CALTANA. LA SERVITÙ SI ESERCITA A PARTIRE DA VIA CALTANA, PER UNA LARGHEZZA DI M. 7 (SETTE) FINO A M. 8 (OTTO) DALL'INIZIO DEL PONTE; E, IN PROSECUZIONE, PER UNA LARGHEZZA DI M. 5 (CINQUE), SULLA CARRARECCIA, CHE COMPRENDE L'INTERA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA N. 403 E L'ADIACENTE PORZIONE DELLA PARTICELLA 108, PER TUTTA LA LUNGHEZZA (DA NORD A SUD) DELLA PARTICELLA N. 403. LE SPESE PER LA MANUTENZIONE (ORDINARIA E STRAORDINARIA) DELLA CARRARECCIA DI CUI SOPRA ED IN GENERE TUTTE LE SPESE PER LE OPERE NECESSARIE PER L'ESERCIZIO DELLA SERVITU SONO A CARICO DEL PROPRIETARIO DEL FONDO DOMINANTE. LA PARTE ACQUIRENTE SI E OBBLIGATA A PROVVEDERE, A SUA CURA E SPESE, ALLA COSTRUZIONE DI UNA CARRARECCIA SULLA PARTICELLA 108, A SERVIZIO ESCLUSIVO DELLA STESSA PARTICELLA 108. LA CARRARECCIA DOVRA AVERE UNA LARGHEZZA COSTANTE DI M. 4 (QUATTRO) E DOVRÀ CORRERE LUNGO TUTTO IL CONFINE CHE SEPARA LA PARTICELLA 108 DALLA PARTICELLA 404, A PARTIRE DAL TERMINE DELLA CARRARECCIA SOPRA DESCRITTA AL PUNTO 5.1, FINO A CONGIUNGERSI CON LA CARRARECCIA ESISTENTE A SUD DELLA PARTICELLA 404. LA PARTE ACQUIRENTE AVRA INOLTRE IL DIRITTO PERSONALE DI COLTIVARE, FINO AL 10 NOVEMBRE 2001, UN APPEZZAMENTO DITERRENO COSTITUENTE PORZIONE, DI CIRCA MQ. 8.250 (OTTOMILADUECENTOCINQUANTA), DELLA PARTICELLA 113 E DA RICAVARSI SUL LATO SUD DELLA PARTICELLA STESSA, VICINO ALLO SCOLO COGNARO. ENTRO LA DATA CONVENUTA (E CIOÈ ENTRO IL 10 NOVEMBRE 2001), LA PARTE ACQUIRENTE DOVRÀ RESTITUIRE L'IMMOBILE DI CUI SOPRA ALLA PARTE VENDITRICE, SENZA ALCUN OBBLIGO DI DISDETTA PER LA PARTE VENDITRICE STESSA."

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 23/08/2016 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Padova , in data 29/12/1997, ai nn. 64581; trascritto a Padova , in data 28/01/1998, ai nn. 2315/1766.

Note:

Titolare/Proprietario:

dal 23/08/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i)
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Padova , in data

Dati relativi al corpo B – Stalle e annessi

Titolare/Proprietario:

a favore di
contro fondo

dominante Fg. 33 Mapp. 404 di mq 5.999,00;

fondo servente: Fg. 33 Mapp. 403 e Mapp. 108.

proprietario/i ante ventennio ad oggi In forza di atto di costituzione servitù di passaggio a rogito di Notaio Sergio Cardarelli di Padova , in data 29/12/1997, ai nn. 64581; trascritto a Padova , in data 28/01/1998, ai nn. 2316/1767.

Note: [vedi sopra]

La nota di trascrizione del presente atto, al quadro D, riporta quanto segue: "A favore del fondo compravenduto ed a carico (...) [vedi sopra]"

Titolare/Proprietario:

Dati relativi al corpo B – Stalla e annessi

sito in Mirano (VE), Via Caltana n. 175

Occupato da:

- [redacted] per cessione di contratto di locazione avvenuto nel 2017 dell'originario contratto di fondo rustico del 2011 per l'importo di euro 800,00 con cadenza annuale.

- e in parte da [redacted] in forza di contratti di sub locazione, come meglio oltre descritti in nota.

Registrato a DPVE UT Venezia 2 il 14/07/2011 ai nn.series 3 n. 7224
Tipologia contratto: contratto affitto fondo rustico, scadenza 10/11/2031
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/11/2030.

In relazione alle verifiche di cui all'art. 2923 comma 3 c.c., si rinvia a quanto argomentato in nota.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note:

Contratto di affitto del 2011:

Il fondo rustico di 5.999 mq su cui insiste il corpo edilizio B in esame, unitamente al corpo C di successiva descrizione, sono oggetto del "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 registrato a Venezia in data 14.07.2011 serie 3 n. 7224.

Il contratto di affitto è stato stipulato tra la [redacted] e, al tempo, proprietaria degli immobili oggetto del contratto, deceduta il 23.08.2016] e il [redacted]

Il contratto prevede il rinnovo automatico dello stesso, salvo disdetta da segnalare almeno un anno prima della scadenza e quindi entro il 10.11.2030.

Il canone di affitto annuale è di ottocento - 800 €/anno - da pagarsi in unica rata entro il 10 novembre di ogni anno.

L'art. 7 del contratto prevede che *"La parte conduttrice potrà subaffittare anche parte di ciò che oggi riceve in affitto e potrà anche cedere ad altri il presente contratto, solo a ditte che esercitino attività agricola."*

Cessione del contratto di affitto del 2011 nel 2017:

Il 01.01.2017 [redacted] cede il contratto di locazione di cui sopra alla [redacted]
[redacted] Il contratto di cessione viene registrato il 17.01.2017 all'Agenzia delle Entrate di Venezia con prot. n. 17011709060968163 - 000001.

Contratto di "sub – affitto" settembre 2022:

Il 26.09.2022, con scrittura privata, [redacted] locatore [redacted] di [redacted] [redacted] firmano

contratto di locazione in forza del quale [redacted] concede in locazione a [redacted] parte dell'immobile identificato quale Corpo B della presente relazione e dello scoperto comune di cui al Fg. 33 Mapp. 437 sub 1, per una superficie complessiva di mq 2.025 localizzata nell'angolo sud-est del mappale 437 del catasto terreni.

Il locatore concede in affitto al conduttore l'area e i sovrastanti manufatti che insistono nell'appezzamento di terreno di forma quadrata con lato di lunghezza di m 45,00 con lati sud e est coincidenti con i confini del mappale 437 del catasto terreni, come meglio individuabile dalla consultazione della planimetria allegata al contratto. Si tratta di un'area con soprastante porzione di stalla locata con destinazione d'uso di attività agricola. Il contratto di locazione decorre dal 26 settembre 2022, ha durata di 6 anni [e quindi fino al 25.11.2028, art. 3] e si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza - e quindi entro il 25.11.2027 - a mezzo lettera raccomandata. Il canone di locazione è fissato in euro - € 1.500,00 [euro mille e cinquecento] che deve essere versato in via anticipata entro il giorno 26 del mese di settembre. Il contratto e' stato registrato all'Agenzia delle Entrate il 10/10/2022 al n. 008482-serie 3T e il codice identificativo e T6G22T008482000EE.



Planimetria estratta dal contratto di affitto del settembre 2022

Contratto di "sub – affitto" dicembre 2022:

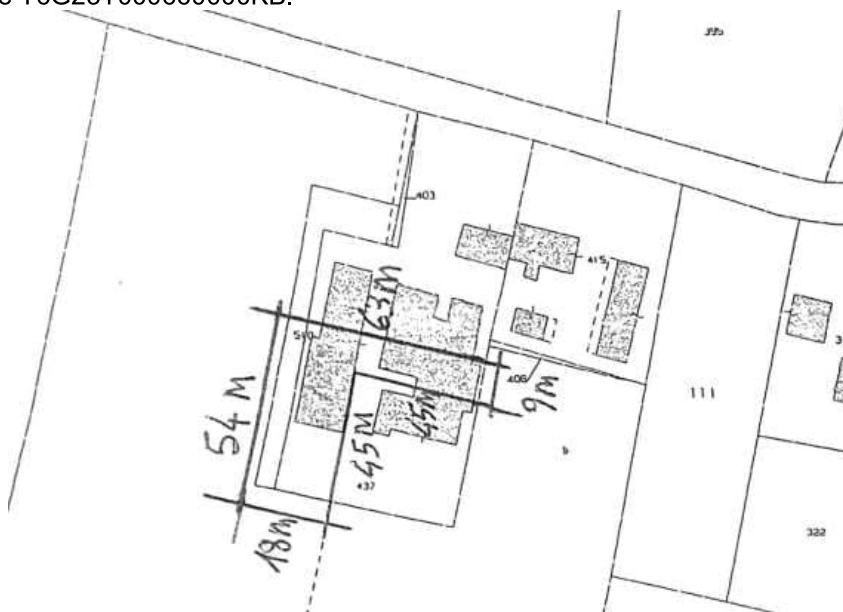
Il 31.12.2022, con scrittura privata, [redacted] - come sopra identificate - firmano contratto di locazione in forza del quale [redacted] concede in locazione a [redacted]

[redacted] un'altra porzione del corpo B, dello scoperto comune di cui al fg. 33 mapp. 437 sub 1 oltrechè porzione del Corpo C [stalla] corrispondente al fg. 33, mappale 437 sub 4 della presente relazione, per una superficie complessiva di mq 1.377 localizzata a nord, in adiacenza/continuità alla porzione oggetto del contratto di cui sopra, come meglio identificata nella planimetria allegata al contratto a cui si rinvia. Si tratta di immobili locati con destinazione d'uso di attività agricola.

Il contratto decorre dal 1° gennaio 2023, dura fino al 31.12.2028 [6 anni] - si segnala che l'articolo 3 del contratto indica una data finale di durata del contratto non corretta e precisamente il 31.12.2029 anziché il 31.12.2028 - e si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza [e quindi entro il 31.12.2027] a mezzo lettera raccomandata.

Il canone di locazione è fissato in € 200,00 [duecento euro] che deve essere versato in via anticipata entro il giorno 10 del mese di gennaio.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle entrate il 25/01/2023 al n. 000660-serie 3Te il codice identificativo è T6G23T000660000KB.



Planimetria estratta dal contratto di affitto dicembre 2022

Ora, ai fini della verifica di cui all'art. 2923, comma 3, c.c., si segnala quanto segue:

Il contratto di affitto del fondo rustico del 2011 prevede un canone di affitto annuo pari a ottocento euro - 800 €/ anno - e riguarda tutto il fondo rustico di 5.999 mq e le due stalle di 1082 mq e 620

mq circa. Il contratto non prevede alcun adeguamento del canone durante tutti i venti anni della sua durata.

Il contratto di locazione del 26 settembre 2022 riguarda una porzione del Corpo B destinato a stalla [circa un terzo] e parte del fondo rustico per una superficie complessiva di 2025 mq e stabilisce un canone di affitto annuo pari a millecinquecento euro [1.500 €/anno].

Il contratto di locazione del 31 dicembre 2022, che riguarda un'ulteriore porzione del Corpo B [rispetto a quanto già oggetto del contratto di cui sopra], una parte consistente del Corpo C [oltre la metà] destinato a stalla e parte del fondo rustico per una superficie complessiva di 1.377 mq, prevede un canone di affitto annuo pari a duecento euro [200 €/anno].

Gli atti del 2022 quindi registrano un canone di affitto annuale complessivo di 1.700 € [1.500 €/anno + 200 €/anno] riferiti a una superficie complessiva di 3.402 mq [2.025 mq + 1377 mq] del fondo contro un canone di affitto annuo di 800 €/anno di tutto il fondo e delle stalle nel loro complesso.

Sulla base dei dati indicati, si deve quindi accertare se l'importo di 800 €/anno indicato nel contratto del 2011 possa considerarsi congruo al momento della sua stipula.

Attualizzando il valore di 800 €/anno dalla data della stipula 09.05.2011 alla data di stipula dei successivi contratti di sublocazione e assumendo come riferimento ai fini del conteggio dell'indicizzazione ISTAT il primo contratto di sub locazione risalente al settembre 2022, si ottiene che il valore di 800 € del contratto del 2011, indicizzato Istat a settembre 2022, risulta essere pari a 948 €.

A questo punto, al fine di verificarne la congruità, compariamo il canone attualizzato al 2022 di 948 € per tutto il fondo rustico di 5.999 mq e le due stalle ovvero i due corpi B e C della presente relazione, con il valore complessivo delle locazioni dei due contratti di sub locazione di settembre e dicembre 2022 che danno un valore complessivo di locazione di 1700 €/anno [1500 € + 200 €] per beni oggetto della sub locazione che risultano pari a circa i 3/5 di quelli oggetto del contratto di locazione del 2011.

Per quanto sopra esposto possiamo verosimilmente stabilire che il canone di locazione indicato nel contratto di fondo rustico del 2011, attualizzato a settembre 2022 [mese di stipula del primo contratto di sub locazione] e pari a 948 €, non sia congruo in quanto significativamente inferiore ai valori di mercato di locazione di beni aventi caratteristiche simili parametrato ai canoni di locazione dei contratti di "sublocazione" stipulati nel 2022 che interessano una superficie di circa 3/5 dei beni oggetto del contratto del 2011 [contratti di sub locazione del 2022 prevedono locazione complessiva di 1.700 €/anno per i 3/5 del fondo contro contratto del 2011 che prevede locazione di 800 € che risulta, attualizzata al settembre 2022, di 948 €/anno per la totalità del fondo].

Dati relativi al corpo C – Stalle

Occupato da:

- [redacted] per cessione di contratto di locazione avvenuto nel 2017 dell'originario contratto di fondo rustico del 2011 per l'importo di euro 800,00 con cadenza annuale.

- e in parte da [redacted] in forza di contratti di sub locazione, come meglio oltre descritti in nota.

Registrato a DPVE UT Venezia 2 il 14/07/2011 ai nn. serie 3 n. 7224
Tipologia contratto: contratto affitto fondo rustico, scadenza 10/11/2031

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/11/2030

In relazione alle verifiche di cui all'art. 2923 comma 3 c.c., si rinvia a quanto argomentato in nota.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note:

Contratto di affitto del 2011:

Il fondo rustico di 5.999 mq su cui insiste il corpo edilizio B in esame, unitamente al corpo C di successiva descrizione, sono oggetto del "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 registrato a Venezia in data 14.07.2011 serie 3 n. 7224.

Il contratto di affitto è stato stipulato tra la [redacted] e, al tempo, proprietaria degli immobili oggetto del contratto, [redacted] e il [redacted]

Il contratto prevede il rinnovo automatico dello stesso, salvo disdetta da segnalare almeno un anno prima della scadenza e quindi entro il 10.11.2030.

Il canone di affitto annuale è di ottocento - 800 €/anno - da pagarsi in unica rata entro il 10 novembre di ogni anno.

L'art. 7 del contratto prevede che "La parte conduttrice potrà subaffittare anche parte di ciò che oggi riceve in affitto e potrà anche cedere ad altri il presente contratto , solo a ditte che esercitino attività agricola."

Cessione del contratto di affitto del 2011 nel 2017:

Il 01.01.2017 [redacted] cede il contratto di locazione di cui sopra [redacted]

[redacted] Il contratto di cessione viene registrato il 17.01.2017 all'Agenzia delle Entrate di Venezia con prot. n. 17011709060968163 - 000001.

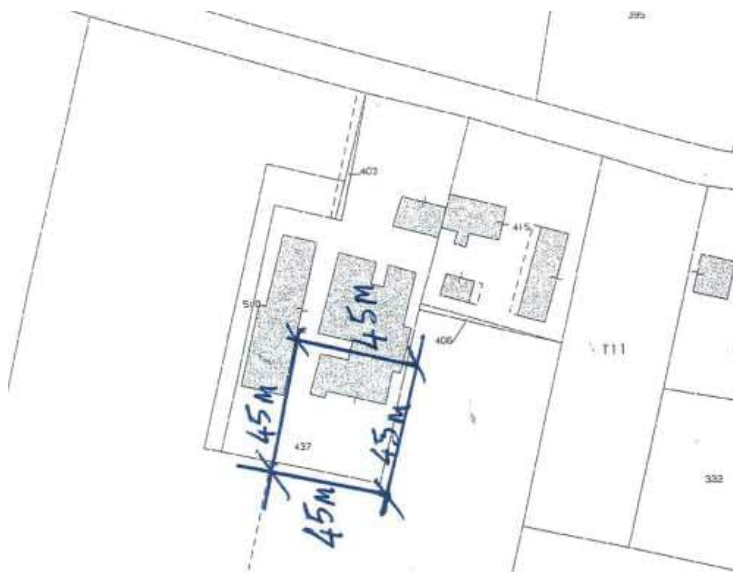
Contratto di "sub – affitto" settembre 2022:

Il 26.09.2022 con scrittura privata [redacted] locatore [redacted]

[redacted] [redacted] firmano

contratto di locazione in forza del quale [redacted] concede in locazione a [redacted] parte dell'immobile identificato quale Corpo B della presente relazione e dello scoperto comune di cui al Fg. 33 Mapp. 437 sub 1, per una superficie complessiva di mq 2.025 localizzata nell'angolo sud-est del mappale 437 del catasto terreni.

Il locatore concede in affitto al conduttore l'area e i sovrastanti manufatti che insistono nell'appezzamento di terreno di forma quadrata con lato di lunghezza di m 45,00 con lati sud e est coincidenti con i confini del mappale 437 del catasto terreni, come meglio individuabile dalla consultazione della planimetria allegata al contratto. Si tratta di un'area con soprastante porzione di stalla locata con destinazione d'uso di attività agricola. Il contratto di locazione decorre dal 26 settembre 2022, ha durata di 6 anni [e quindi fino al 25.11.2028, art. 3] e si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza - e quindi entro il 25.11.2027 - a mezzo lettera raccomandata . Il canone di locazione è fissato in euro - € 1.500,00 [euro mille e cinquecento] che deve essere versato in via anticipata entro il giorno 26 del mese di settembre. Il contratto e' stato registrato all'Agenzia delle Entrate il 10/10/2022 al n. 008482-serie 3T e il codice identificativo e T6G22T008482000EE.



Planimetria estratta dal contratto di affitto settembre 2022

Contratto di "sub – affitto" dicembre 2022:

Il 31.12.2022, con scrittura privata [redacted] - come sopra identificate - firmano contratto di locazione in forza del quale [redacted] concede in locazione a [redacted]

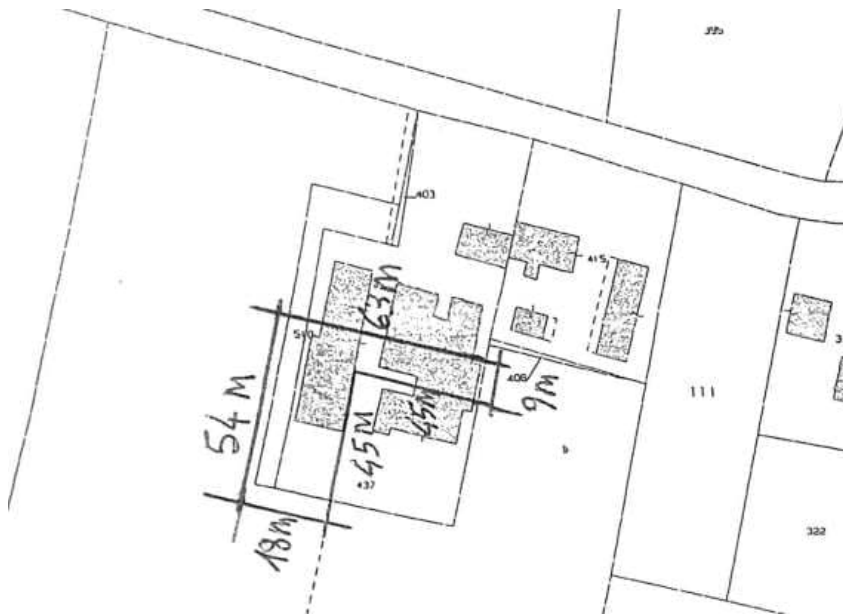
[redacted] un'altra porzione del corpo B, dello scoperto comune di cui al fg. 33 mapp. 437 sub 1 oltreché porzione del Corpo C [stalla] corrispondente al fg. 33, mappale 437 sub 4 della presente relazione, per una superficie complessiva di mq 1.377 localizzata a nord, in adiacenza/continuità alla porzione oggetto del contratto di cui sopra, come meglio identificata nella planimetria allegata al contratto a cui si rinvia. Si tratta di immobili locati con destinazione d'uso di attività agricola.

Il contratto decorre dal 1° gennaio 2023, dura fino al 31.12.2028 [6 anni] - si segnala che l'articolo 3 del contratto indica una data finale di durata del contratto non corretta e precisamente il 31.12.2029 anziché il 31.12.2028 - e si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza [e quindi entro il 31.12.2027] a

mezzo lettera raccomandata.

Il canone di locazione è fissato in € 200,00 [duecento euro] che deve essere versato in via anticipata entro il giorno 10 del mese di gennaio.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle entrate il 25/01/2023 al n. 000660-serie 3Te il codice identificativo è T6G23T000660000KB.



Planimetria estratta dal contratto di affitto dicembre 2022

Ora, ai fini della verifica di cui all'art. 2923, comma 3, c.c., si segnala quanto segue:

Il contratto di affitto del fondo rustico del 2011 prevede un canone di affitto annuo pari a ottocento euro - 800 €/ anno - e riguarda tutto il fondo rustico di 5.999 mq e le due stalle di 1082 mq e 620 mq circa. Il contratto non prevede alcun adeguamento del canone durante tutti i venti anni della sua durata.

Il contratto di locazione del 26 settembre 2022 riguarda una porzione del Corpo B destinato a stalla [circa un terzo] e parte del fondo rustico per una superficie complessiva di 2025 mq e stabilisce un canone di affitto annuo pari a millecinquecento euro [1.500 €/anno].

Il contratto di locazione del 31 dicembre 2022, che riguarda un'ulteriore porzione del Corpo B [rispetto a quanto già oggetto del contratto di cui sopra], una parte consistente del Corpo C [oltre la metà] destinato a stalla e parte del fondo rustico per una superficie complessiva di 1.377 mq, prevede un canone di affitto annuo pari a duecento euro [200 €/anno].

Gli atti del 2022 quindi registrano un canone di affitto annuale complessivo di 1.700 € [1.500 €/anno + 200 €/anno] riferiti a una superficie complessiva di 3.402 mq [2.025 mq + 1377 mq] del fondo contro un canone di affitto annuo di 800 €/anno di tutto il fondo e delle stalle nel loro complesso.

Sulla base dei dati indicati, si deve quindi accertare se l'importo di 800 €/anno indicato nel contratto del 2011 possa considerarsi congruo al momento della sua stipula.

Attualizzando il valore di 800 €/anno dalla data della stipula 09.05.2011 alla data di stipula dei successivi contratti di sublocazione e assumendo come riferimento ai fini del conteggio dell'indicizzazione ISTAT il primo contratto di sub locazione risalente al settembre 2022, si ottiene che il valore di 800 € del contratto del 2011, indicizzato Istat a settembre 2022, risulta essere pari a 948 €.

A questo punto, al fine di verificarne la congruità, compariamo il canone attualizzato al 2022 di 948 € per tutto il fondo rustico di 5.999 mq e le due stalle ovvero i due corpi B e C della presente relazione, con il valore complessivo delle locazioni dei due contratti di sub locazione di settembre e dicembre 2022 che danno un valore complessivo di locazione di 1700 €/anno [1500 € + 200 €] per beni oggetto della sub locazione che risultano pari a circa i 3/5 di quelli oggetto del contratto di locazione del 2011.

Per quanto sopra esposto possiamo verosimilmente stabilire che il canone di locazione indicato nel contratto di fondo rustico del 2011, attualizzato a settembre 2022 [mese di stipula del primo contratto di sub locazione] e pari a 948 €, non sia congruo in quanto significativamente inferiore ai

valori di mercato di locazione di beni aventi caratteristiche simili parametrato ai canoni di locazione dei contratti di "sublocazione" stipulati nel 2022 che interessano una superficie di circa 3/5 dei beni oggetto del contratto del 2011 [contratti di sub locazione del 2022 prevedono locazione complessiva di 1.700 €/anno per i 3/5 del fondo contro contratto del 2011 che prevede locazione di 800 € che risulta, attualizzata al settembre 2022, di 948 €/anno per la totalità del fondo].

6. Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

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:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Dati relativi al corpo A – Residenza e annessi

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [redacted]
[redacted] Importo capitale: € 136.400,00 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 14/09/2018 ai nn. 35404/6544 ;

Note: La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi: Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 € Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 € Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi 136.400,00 x 0,5% = 682 € pari a complessivi 35+59+682 = € 776,00

Ulteriori informazioni:

Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che "Gli interessi devono intendersi al tasso contrattuale secondo i rispettivi titoli dal dovuto al saldo. Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10 agosto 2018 dal Tribunale di Venezia allegato in copia autentica."

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro [redacted]
[redacted] Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 23/05/2011 ai nn. 16972/8370; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/05/2011 ai nn. 20608/4141 ; Note:

In relazione al conteggio dei costi di cancellazione, si precisa quanto segue: La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi: Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 € Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 € Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi 300.000,00 x 0,5% = 1.500,00 € pari a complessivi 35+59+1500 = € 1.594,00 Nella nota di trascrizione, sezione C , si precisa che il "soggetto contro" è la [redacted] che è "Terzo datore di ipoteca" che è la [redacted]

La [redacted] alla data di rogito del mutuo era proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione su cui grava la presente ipoteca ovvero su Fg. 33 Mappale 437 subb 1, 2, 3 e 4 del Catasto fabbricati e fg. 33 Mapp. 437 del Catasto terreni [beni provenienti in esclusiva proprietà alla [redacted] in forza dell'atto di compravendita del 29.12.1997, rep. N. 64.581 Notaio Sergio Cardarelli di Padova reg. a Padova il 16.01.1998 al N. 620 S.1V e trascritto a Padova il 28.01.1998 Al N.RI 2315/1766]. Poi la [redacted] e i beni sono stati ereditati dal [redacted] debitore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Nella sezione D "ulteriori informazioni" della nota di iscrizione del presente atto, si

precisa anche quanto segue: "SI PRECISA CHE IL [REDACTED] E' PARTE MUTUATARIA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE DENOMINATA [REDACTED] CORRENTE IN

DELLE IMPRESE DI [REDACTED]

P.IVA: [REDACTED]

[REDACTED] IMMOBILI IPOTECATI: FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE AI PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSI DUE CORPI DI FABBRICA STACCATI AD USO STALLA ENTRAMBI AL PIANO TERRA, UNO POSTO A SUD E L'ALTRO A SUDOVEST DEL SUDETTO FABBRICATO RESIDENZIALE, E CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; IL TUTTO SITO IN COMUNE DI MIRANO (VE) FRAZIONE SCALTENIGO, ALLA VIA CALTANA, E CENSITO: - AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE: FOGLIO 33 - PARTICELLA 437: SUB 2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 13,0 - R.C. EURO 805,67 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T-1 (IL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 1008 - R.C. EURO 2.915,30 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 4 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 624 - R.C. EURO 1.804,71 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD-OVEST DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 1 - VIA CALTANA N. 175 PIANO: T - (SCOPERTO) - B.C.N.C. AI SUBB. 2, 3 E 4; (...)"

Dati relativi al corpo B – Stalle e annessi

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo capitale: € 136.400,00 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 14/09/2018 ai nn. 35404/6544 ;

Note: La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi: Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 € Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 € Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $136.400,00 \times 0,5\% = 682$ € pari a complessivi $35+59+682 = € 776,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Ulteriori informazioni: Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che "Gli interessi devono intendersi al tasso contrattuale secondo i rispettivi titoli dal dovuto al saldo. Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10 agosto 2018 dal Tribunale di Venezia allegato in copia autentica."

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 23/05/2011 ai nn. 16972/8370; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/05/2011 ai nn. 20608/4141 ; Note:

In relazione al conteggio dei costi di cancellazione, si precisa quanto segue: La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi: Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 € Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 € Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $300.000,00 \times 0,5\% = 1.500,00$ € pari a complessivi $35+59+1500 = € 1.594,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Nella nota di trascrizione, sezione C , si precisa che il "soggetto contro" è la sig.ra [REDACTED] che è "Terzo datore di ipoteca" che è [REDACTED]

[REDACTED] alla data di rogito del mutuo era proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione su cui grava la presente ipoteca ovvero su Fg. 33 Mappale 437 subb 1, 2, 3 e 4 del Catasto fabbricati e fg. 33 Mapp. 437 del Catasto terreni [beni provenienti in esclusiva proprietà alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 29.12.1997, rep. N. 64.581 Notaio Sergio Cardarelli di Padova reg. a Padova il 16.01.1998 al N. 620 S.1V e trascritto a Padova il 28.01.1998 Al N.RI 2315/1766]. Poi la [REDACTED]

[REDACTED] e i beni sono stati ereditati [REDACTED]

debitore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Nella sezione D "ulteriori informazioni" della nota di iscrizione del presente atto, si precisa anche quanto segue: "SI PRECISA CHE IL [REDACTED] E' PARTE MUTUATARIA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

DENOMINATA

IMMOBILI IPOTECATI: FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE AI PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSI DUE CORPI DI FABBRICA STACCATI AD USO STALLA ENTRAMBI AL PIANO TERRA, UNO POSTO A SUD E L'ALTRO A SUDOVEST DEL SUDETTO FABBRICATO RESIDENZIALE, E CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; IL TUTTO SITO IN COMUNE DI MIRANO (VE) FRAZIONE SCALTENIGO, ALLA VIA CALTANA, E CENSITO: - AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE: FOGLIO 33 - PARTICELLA 437: SUB 2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 13,0 - R.C. EURO 805,67 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T-1 (IL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 1008 - R.C. EURO 2.915,30 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 4 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 624 - R.C. EURO 1.804,71 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD-OVEST DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 1 - VIA CALTANA N. 175 PIANO: T - (SCOPERTO) - B.C.N.C. AI SUBB. 2, 3 E 4; (...)"

Dati relativi al corpo C – Stalle

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro

Importo capitale: € 136.400,00 ; Iscritto/trascritto a Padova in data 14/09/2018 ai nn. 35404/6544 ;

Note: La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi: Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 € Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 € Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $136.400,00 \times 0,5\% = 682$ € pari a complessivi $35+59+682 = € 776,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Ulteriori informazioni: Nella sezione D della nota di iscrizione si precisa che "Gli interessi devono intendersi al tasso contrattuale secondo i rispettivi titoli dal dovuto al saldo. Il decreto ingiuntivo è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del 10 agosto 2018 dal Tribunale di Venezia allegato in copia autentica."

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Venezia contro

Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Diliberto Francesco Saverio in data 23/05/2011 ai nn. 16972/8370; Iscritto/trascritto a Padova in data 27/05/2011 ai nn. 20608/4141 ; Note:

In relazione al conteggio dei costi di cancellazione, si precisa quanto segue: La cancellazione dell'ipoteca giudiziale prevede questi costi: Tassa ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 35,00 € Imposta di bollo per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 59,00 € Imposta ipotecaria per la cancellazione di un'ipoteca giudiziale: 0,5% sul valore totale del debito e quindi $300.000,00 \times 0,5\% = 1.500,00$ € pari a complessivi $35+59+1500 = € 1.594,00$.

Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto.

Nella nota di trascrizione, sezione C , si precisa che il "soggetto contro" è la sig.ra che è "Terzo datore di ipoteca" che è la madre del debitore della presente esecuzione

alla data di rogito del mutuo era proprietaria dei beni oggetto della presente esecuzione su cui grava la presente ipoteca ovvero su Fg. 33 Mappale 437 subb 1, 2, 3 e 4 del Catasto fabbricati e fg. 33 Mapp. 437 del Catasto terreni [beni provenienti in esclusiva proprietà alla in forza dell'atto di compravendita del 29.12.1997, rep. N. 64.581 Notaio Sergio Cardarelli di Padova reg. a Padova il 16.01.1998 al N. 620 S.1V e trascritto a Padova il 28.01.1998 Al N.RI 2315/1766]. Poi la

e i beni sono stati ereditati

debitore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Nella sezione D "ulteriori informazioni" della nota di iscrizione del presente atto, si precisa anche quanto segue: "SI PRECISA CHE IL E' PARTE MUTUATARIA IN QUALITA' DI TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

IMMOBILI IPOTECATI: FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE DA CIELO A TERRA COSTITUITO DA UN'ABITAZIONE AI PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSI DUE CORPI DI FABBRICA STACCATI AD USO STALLA ENTRAMBI AL PIANO TERRA, UNO POSTO A SUD E L'ALTRO A SUDOVEST DEL SUDETTO FABBRICATO RESIDENZIALE, E CON ANNESSA AREA COPERTA E SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA; IL TUTTO SITO IN COMUNE DI MIRANO (VE) FRAZIONE SCALTENIGO, ALLA VIA CALTANA, E CENSITO: - AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE: FOGLIO 33 - PARTICELLA 437: SUB 2 - CAT. A/3 - CL. 4 - VANI 13,0 - R.C. EURO 805,67 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T-1 (IL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 3 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 1008 - R.C. EURO 2.915,30 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 4 - CAT. C/6 - CL. 5 - MQ. 624 - R.C. EURO 1.804,71 - VIA CALTANA N. 175 - PIANO: T (IL FABBRICATO AD USO STALLA POSTO A SUD-OVEST DEL FABBRICATO UNIFAMILIARE AD USO RESIDENZIALE); SUB 1 - VIA CALTANA N. 175 PIANO: T - (SCOPERTO) - B.C.N.C. AI SUBB. 2, 3 E 4; (...)"

6.2.2 Pignoramenti:

Dati relativi al corpo A – Residenza e annessi

- **Pignoramento** a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 04/05/2023 ai nn. 15848/11311; Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che: "IFIS NPL INVESTING SPA e, per essa, la IFIS NPL SERVICING SPA [già GEMINI SPA] ha notificato in data 27.02.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.809.37 oltre spese legali ed occorre tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento." .

Dati relativi al corpo B – Stalle e annessi

- **Pignoramento** a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 04/05/2023 ai nn. 15848/11311; Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto. Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che: "IFIS NPL INVESTING SPA e, per essa, la IFIS NPL SERVICING SPA [già GEMINI SPA] ha notificato in data 27.02.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.809.37 oltre spese legali ed occorre tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento." .

Dati relativi al corpo C – Stalle

- **Pignoramento** a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Padova in data 04/05/2023 ai nn. 15848/11311; Poiché si tratta dello stesso atto che deve essere cancellato e che è inserito in tutti e tre i corpi e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto. Nella sezione D della nota di trascrizione si precisa che: "IFIS NPL INVESTING SPA e, per essa, la IFIS NPL SERVICING SPA [già GEMINI SPA] ha notificato in data 27.02.2023 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di euro 133.809.37 oltre spese legali ed occorre tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento." .

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Dati relativi al corpo A – Residenza e annessi

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirano (VE), Via Caltana n. 175

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi è gestione condominiale

Millesimi di proprietà: non vi è gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi è gestione condominiale –

si segnala atto notarile pubblico Notaio Sergio Cardarelli del 29/12/1997 [contestuale all'acquisto del bene da parte della [redacted] di costituzione di servitù di passaggio a favore di [redacted] fondo dominante Fg. 33 Mapp. 404 di mq 5.999,00; fondo servente: Fg. 33 Mapp. 403 e Mapp. 108.

Come già segnalato, si ricorda che Il fondo rustico su cui insiste l'immobile [unitamente ai corpi B e C della presente relazione peritale] è oggetto del "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 [che poi è stato oggetto di successivo atto di cessione di contratto del 17.01.2017].

Si ricorda infine che porzione dei corpi B e C e dello stesso fondo rustico sono poi oggetto di ulteriori contratti di sub affitto meglio descritti nei paragrafi relativi alla descrizione dei suddetti corpi.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare

Dati relativi al corpo B – Stalle e annessi

sito in Mirano (VE), Via Caltana n. 175

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è gestione condominiale .

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi è gestione condominiale

Millesimi di proprietà: non vi è gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi è gestione condominiale –

si segnala atto notarile pubblico Notaio Sergio Cardarelli del 29/12/1997 [contestuale all'acquisto del bene da parte della [redacted] di costituzione di servitù di passaggio a favore di [redacted] fondo dominante Fg. 33 Mapp. 404 di mq 5.999,00; fondo servente: Fg. 33 Mapp. 403 e Mapp. 108.

Come già segnalato, si ricorda che Il fondo rustico su cui insiste l'immobile [unitamente ai corpi B e C della presente relazione peritale] è oggetto del "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 [che poi è stato oggetto di successivo atto di cessione di contratto del 17.01.2017].

Si ricorda infine che porzione dei corpi B e C e dello stesso fondo rustico sono poi oggetto di ulteriori contratti di sub affitto meglio descritti nei paragrafi relativi alla descrizione dei suddetti corpi.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare

Dati relativi al corpo C – Stalle

sito in Mirano (VE), Via Caltana n. 175

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è gestione condominiale .

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non vi è gestione condominiale

Millesimi di proprietà: non vi è gestione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non vi è gestione condominiale –

Si segnala atto notarile pubblico Notaio Sergio Cardarelli del 29/12/1997 [contestuale all'acquisto del bene da parte della ██████████ di costituzione di servitù di passaggio a favore di ██████████ fondo dominante Fg. 33 Mapp. 404 di mq 5.999,00; fondo servente: Fg. 33 Mapp. 403 e Mapp. 108.

Come già segnalato, si ricorda che Il fondo rustico su cui insiste l'immobile [unitamente ai corpi B e C della presente relazione peritale] è oggetto del "contratto di affitto fondo rustico" del 09.05.2011 di durata ventennale con scadenza il 10.11.2031 [che poi è stato oggetto di successivo atto di cessione di contratto del 17.01.2017].

Si ricorda infine che porzione dei corpi B e C e dello stesso fondo rustico sono poi oggetto di ulteriori contratti di sub affitto meglio descritti nei paragrafi relativi alla descrizione dei suddetti corpi.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nulla da segnalare.

8. Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo sintetico.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Uffici del registro di Padova e Venezia;

Ufficio tecnico di Mirano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mirano, Spinea, Mestre - Omi di Mirano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI] dell'Agenzia delle Entrate - Ultima rilevazione disponibile: secondo semestre 2022 - Zona di riferimento comune di Mirano - Area suburbana di Scaltenigo - Abitazione - Stato di conservazione normale - Parametro: superficie lorda - valore minimo: 800 €/mq - valore massimo: 1.250 €/mq

Villini/Ville - Stato di conservazione normale - Parametro: superficie lorda - valore minimo: 800 €/mq - valore massimo: 1.250 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate, Atti di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Corpo A - Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.410,80.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

residenza	340	€ 800,00	€ 272.024,00
-----------	-----	----------	--------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 272.024,00
vetustà e grado manutenzione detrazione del 40.00%	€ -108.809,60
limitazioni da contratti di locazione sul fondo rustico detrazione del 25.00%	€ -40.803,60
Valore Corpo	€ 122.410,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.410,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.410,00
Valore di stima	€ 122.410,00

B. Corpo B - Stalla e annessi [con corpo accessorio vasca raccolta liquami]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.217,00 + € 8.000

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	1.083,00	€ 220,00	€ 238.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 238.260,00
vetustà e grado di manutenzione detrazione del 40.00%	€ -95.304,00
limitazioni derivanti da contratti di locazione detrazione del 25.00%	€ -35.739,00
Valore Corpo	€ 107.217,00
Valore Accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 115.217,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.217,00
Valore di stima	€ 115.217,00

C. Corpo C - Stalle

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.170,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricola	620,00	€ 230,00	€ 142.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 142.600,00
vetustà e grado di manutenzione: detrazione del 40.00%	€ -57.040,00

limitazioni derivati da contratti di locazione: detrazione del 25.00%	€ -21.390,00
Valore Corpo	€ 64.170,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 64.170,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.170,00
Valore di stima	€ 64.170,00

Tabella riassuntiva:

CORPO	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Residenza e annessi	mq 340	€ 122.410,00	€ 122.410,00
B	Stalle e annessi con corpo accessorio [concimaia - vasca raccolta liquami]	mq 1.083	€ 115.217,00	€ 115.217,00
C	concimaia - vasca raccolta liquami	Mq 620	€ 64.170,00	€ 64.170,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 160.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:**CORPO A**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 776,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 1.594,00

CORPO B [Poiché si tratta delle stesse formalità che devono essere cancellate e che interessano tutti e tre i corpi del lotto in esame e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto].

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 0,00

Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
------------------------------------	--------

CORPO C [Poiché si tratta delle stesse formalità che devono essere cancellate e che interessano tutti e tre i corpi del lotto in esame e oggetto di unica cancellazione, al fine di evitare una triplicazione dell'importo, il valore è stato inserito solo nel corpo A del presente lotto].

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 2.664,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova [(valore di stima complessivo dei 3 corpi A, B e C: € 122.410,00 + € 115.217,00 + € 64.170,00 = € 301.797) – (spese per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/paesaggistica: €160.000) – spese cancellazione ipoteche: (€ 776 + € 1.594 = €2.370)] : centotrentanovemilaquattrocentoventisette euro

€ 139.427

9. Classamento energetico dell'edificio

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non rilevabile

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non rilevabile

Identificativo corpo: C

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non rilevabile

10. Documentazione allegata

- 0 - Planimetria con individuazione corpi A, B e C e accessori.
- 1 - Documentazione fotografica esterna e interna relativa ai corpi A, B e C.
- 2 - Visura catasto terreni Fg. 33 Mappale 437 [ente urbano - comune ai corpi A, B,C]
- 3 - Visura storica catasto fabbricati Fg. 33 Mappale 437 sub 1 [bene comune ai corpi A, B,C non censibile]
- 4 - Corpo A - abitazione: Visura catasto fabbricati Fg. 33 Mappale 437 sub 2
- 5 - Corpo B - annessi e stalle - Visura catasto fabbricati Fg. 33 Mappale 437 sub 3
- 6 - Corpo C - stalle - Visura catasto fabbricati Fg. 33 Mappale 437 sub 4
- 7 - Estratto di mappa Fg. 33 Mappale 437 [comune ai corpi A, B,C]
- 8 - Corpo A - abitazione: - Scheda catastale relativa al Mappale 437 sub 2
- 9 - Corpo B annessi e stalle - Scheda catastale relativa al Mappale 437 sub 3
- 10 - Corpo C - stalle - Scheda catastale relativa al Mappale 437 sub 4

- 11 - Corpo A - abitazione: Pianta piano terra e primo [Mappale 437 sub 2]
- 12 - Corpo B annessi e stalle -Concessione in sanatoria ai sensi legge 47/1985 [condono edilizio] n. 2082 del 29.11.2011 relativa al Mappale 437 sub 3 con relativi elaborati
- 13 - Corpo C - stalle: Domanda di sanatoria ai sensi legge 724/2014 con relativi elaborati, relazione paesaggistica e autorizzazione paesaggistica rilasciata
- 14 - Corpo C - stalle: richiesta di integrazioni prott. 959-960-961-962 del 31.07.2014
- 15 - Tabelle conteggio interessi su pagamento conguaglio oblazione e oneri pendenti
- 16 - Corpo accessorio - Denuncia di inizio attività e relativo parere paesaggistico relativo alla vasca di raccolta dei liquami pratica n. 40/2005 prot. n. 4193 del 28.01.2005
- 17 - Certificato di destinazione urbanistica [riguarda tutti i corpi A, B,C]
- 18 - Corpo A - abitazione: scheda urbanistica "Scheda B - beni ambientali" n. 290-390" - N° rilievo 1989 - scheda B 304 a - b - N° edificio 33-04 prot. n. 24830 del 21.05.2003 con timbro della Regione Veneto prot. n. 1152 del 16.04.2003
- 19 - Certificato di residenza e stato famiglia del debitore
- 20 – Corpi B e C e bene comune sub 1 - Contratto di affitto di fondo rustico del 2011 [redacted] con estremi di registrazione
- 21 - Corpi B e C e bene comune sub 1 - Registrazione di cessione del 2017 da [redacted] a [redacted]
- 22 - Corpo B (parte) e parte bene comune sub 1 - stalle e annessi: Contratto di locazione del 26.09.2022 riguardante parte del Corpo B e area scoperta di 45 m di lato posta nell'angolo sud est del lotto e certificazione di registrazione del contratto
- 23 - Corpi B e C (in parte) - stalle e annessi: Contratto di locazione del 31.12.2022 riguardante parte centrale del Corpo B, parte sud del Corpo C e area scoperta e certificazione di registrazione del contratto
- 24 - Corpi B e C - stalle e annessi: Certificato Ulss3 dell' 08.08.2023 su presenza allevamenti in via Caltana 175
- 25 - Corpi B e C - stalle e annessi: Richiesta chiarimenti al Comune di Mirano - pec dell' 8 agosto 2023 e risposta del comune di Mirano del 14.09.2023
- 26 – Indicizzazione Istat Canone locazione magg 2011- sett 2022

11. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Ai fini della tassazione, la base imponibile, per l'applicazione dell'imposta di registro, è data dalla somma delle rendite catastali delle unità immobiliari, moltiplicata: a) per 115,50 qualora l'acquirente/aggiudicatario chieda le agevolazioni per la "prima casa" di cui all'Art.1, primo comma, secondo periodo, della Tariffa - Parte Prima allegata al D.P.R. del 26 aprile 1986, n.131, nel ricorrere di tutte le condizioni di cui alla nota II-bis) all'Art.1 di detta Tariffa stessa, Parte Prima; b) per 126 nel caso in cui non venga richiesta alcuna agevolazione; Si precisa che l'imposta di registro sarà dovuta in ragione del 2% nel ricorrere dei presupposti di cui sopra sub a), mentre sarà dovuta in ragione del 9% nel ricorrere dei presupposti di cui sopra sub b). In entrambi i casi sono altresì dovute le imposte ipotecaria e catastale nelle misura di € 50,00 ciascuna.

12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Fondo rustico con porzione di edificio rurale con valenza storico testimoniale residenziale e due fabbricati a uso stalla
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà</p> <p>Corpo B: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà</p> <p>Corpo C: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà</p>

Identificativo catastale	<p>Corpo A:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ ██████████ foglio 33, particella 437, subalterno 2, indirizzo via Caltana 175, piano T-1, comune Mirano, categoria A/3 - abitazioni di tipo economico, classe 4, consistenza 13.0 vani, superficie mq 259, rendita € € 805.67</p> <p>Identificato al catasto Terreni : Ente urbano , sezione censuaria Mirano, foglio 33, particella 437, qualità ente urbano, superficie catastale 5.999 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : bene comune non censibile, foglio 33, particella 437, subalterno 1, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano</p> <p>Corpo B:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ ██████████ foglio 33, particella 437, subalterno 3, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 1008 mq, superficie mq 946, rendita € € 2.915.30</p> <p>Identificato al catasto Terreni : Ente urbano , sezione censuaria Mirano, foglio 33, particella 437, qualità ente urbano, superficie catastale 5.999 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : bene comune non censibile, foglio 33, particella 437, subalterno 1, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano</p> <p>Corpo C:</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : ██████████ ██████████ foglio 33, particella 437, subalterno 4, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano, categoria C/6 - stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 624mq, superficie mq 657, rendita € € 1.804,71</p> <p>Identificato al catasto Terreni : Ente urbano , sezione censuaria Mirano, foglio 33, particella 437, qualità ente urbano, superficie catastale 5.999 mq</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : bene comune non censibile, foglio 33, particella 437, subalterno 1, indirizzo via Caltana 175, piano T, comune Mirano</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 139.427,00 €

Mirano, 13 ottobre 2023

L'Esperto alla stima
Arch. Fiorenza Dal Zotto