
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO TULIPANO**

N° Gen. Rep. **221/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - APPARTAMENTO E GARAGE

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Studio in: Via Melidissa 40 - 30020 Eraclea
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it



Sommario

| | |
|--|-----------|
| Riassunto Perizia | 3 |
| Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati. | 4 |
| PREMESSA | 6 |
| Lotto: 001 - APPARTAMENTO E GARAGE | 7 |
| Risposta al primo punto del quesito | 7 |
| Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento | 7 |
| Risposta al secondo punto del quesito | 7 |
| Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale | 7 |
| Risposta al terzo punto del quesito | 7 |
| Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari..... | 7 |
| Risposta al quarto punto del quesito | 9 |
| Regolarità urbanistica | 9 |
| Risposta al quinto punto del quesito | 14 |
| Stato di possesso e atto di provenienza | 14 |
| Risposta al sesto punto del quesito | 15 |
| Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene | 15 |
| Risposta al punto settimo del quesito | 16 |
| 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 | 16 |
| Risposta all'ottavo punto del quesito | 17 |
| Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati | 17 |
| Risposta al nono punto del quesito | 19 |
| Valutazione della sola quota indivisa..... | 19 |
| Risposta al decimo punto del quesito | 19 |
| Elenco Allegati | 19 |
| Risposta all'undicesimo punto del quesito | 19 |
| Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro | 19 |
| Risposta al dodicesimo punto del quesito | 20 |
| Schema identificativo dei beni da porre all'asta | 20 |



Riassunto Perizia

Bene: via Lago di Lugano n. 17 - Oriago - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica: Il fabbricato, dove sono poste le unità oggetto della procedura, è sito in Comune di Mira, nella frazione di Oriago.

Il fabbricato, costituito in Condominio, ha pianta rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato.

Nel piano interrato sono posizionati i garage con accesso dall'esterno, mentre, per ogni piano sono posti n° 3 appartamenti.

L'appartamento oggetto della procedura è posto al piano terra ed è accessibile da un atrio comune, ha un unico affaccio a nord ed è costituito da: pranzo-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio ed un poggiolo che corre lungo l'intero lato nord.

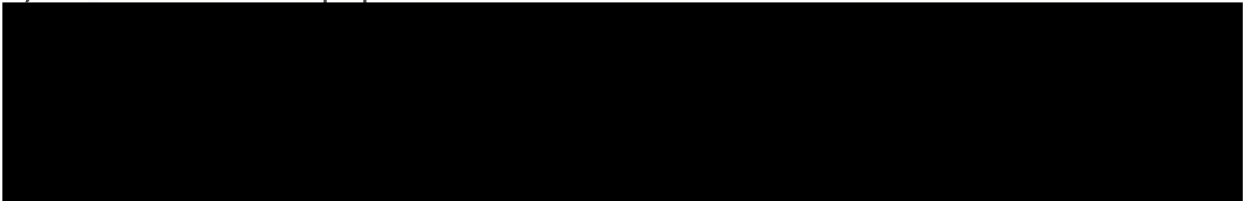
Il garage è posto al piano interrato ed è accessibile, oltre che dalla rampa esterna, dal vano scala condominiale interno servito anche da ascensore.

Identificativo Lotto: 001 - APPARTAMENTO E GARAGE

Corpo APPARTAMENTO E GARAGE: frazione: Oriago, via Lago di Lugano n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO TULIPANO contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 30/08/2023 ai nn. 4362 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/09/2023 ai nn. 30841/23159;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€74.786,00**



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

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

Quesiti

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

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



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

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

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



PREMESSA

Assunzioni preliminari:

Con riferimento alla presente perizia di Stima, la scrivente CTU precisa che:

Sono espressamente escluse:

- verifiche inerenti il raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto i sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; dette verifiche delle superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- verifiche statiche sia per l'intero edificio condominiale, che per le unità immobiliari oggetto di perizia
- verifica della presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi non immediatamente visibili o riconoscibili (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.



Beni in Mira (VE)
Località/Frazione Oriago
via Lago di Lugano n. 17

Lotto: 001 - APPARTAMENTO E GARAGE

Risposta al primo punto del quesito

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

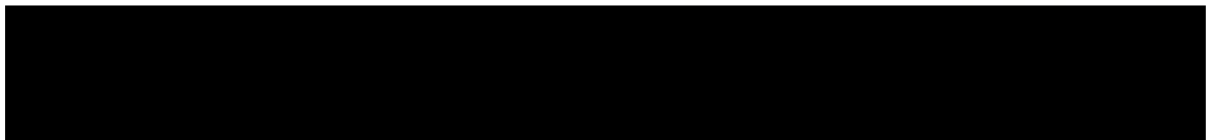
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato è posto in Comune di Mira, nella frazione di Oriago, a circa 250,00 mt dal Naviglio del Brenta, a circa 1,5 km. dalla stazione ferroviaria di Oriago, a circa 10 km. dal casello Mira -Oriago dell'autostrada Serenissima, a circa 900 mt. dalla Sr 11.

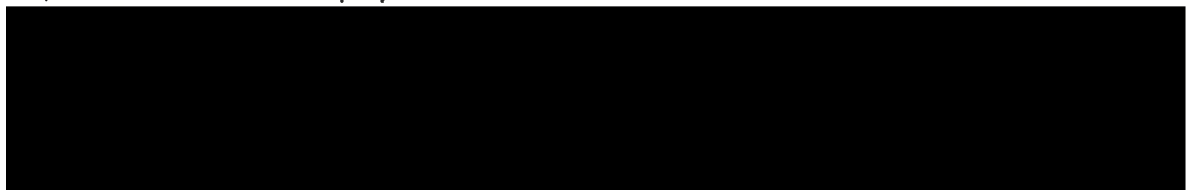
Nella Frazione sono presenti tutti i principali servizi (farmacia, alimentari, banche, poste, biblioteca, scuola dell'infanzia, scuole primarie e secondarie).

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E GARAGE.

sito in frazione: Oriago, via Lago di Lugano n. 17
Appartamento di tipo civile (A2) Autorimesse (C6)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 1957, subalterno 12, indirizzo VIA LAGO DI LUGANO N. 17 , piano T, comune MIRA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 67 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2, rendita € 298,25

Derivante da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE del 25/03/2002 Pratica n. 188416 in atti dal 30/09/2002 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 62701.1/2002)

COSTITUZIONE del 25/03/2002 Pratica n. 62706 in atti dal 25/03/2002

COSTITUZIONE (n. 557.1/2002)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale CALLEGARO ROBERTO Sede MESTRE (VE) Rep. N. 31115-Compravendita Trascrizione n. 29060.1/2002 Reparto PI di Venezia in atti dal 23/12/2002

Confini: L'appartamento confina, a partire da nord ed in senso orario con affaccio su BCNC area di accesso- rampa e corsia di accesso garage interrati, con sub. 13, BCNC vano scala, sub. 11.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 1957, subalterno 5, indirizzo VIA LAGO DI LUGANO N. 17 , piano S1, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 m² , superficie Totale: 25 m² , rendita € 83,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 Pratica n. VE0012075 in atti dal 26/01/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3059.1/2004)

COSTITUZIONE del 25/03/2002 Pratica n. 62706 in atti dal 25/03/2002

COSTITUZIONE (n. 557.1/2002)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti: Atto del 09/12/2002 Pubblico ufficiale CALLEGARO ROBERTO Sede MESTRE (VE) Rep. N. 31115-Compravendita Trascrizione n. 29060.1/2002 Reparto PI di Venezia in atti dal 23/12/2002

Confini: Il garage, a partire da nord ed in senso orario, con affaccio su BCNC corsia di accesso garage interrati, sub. 6, BCNC sub 1, con sub. 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: /



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 99496-99497 del 22/02/2000** Prot. n. 31066-31068

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori:

LAVORI DI NUOVA COSTRUZIONE DI N. 8 FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE DI CUI N. 5 A BLOCCO E N. 3 A SCHIERA PER COMPLESSIVE 68 ABITAZIONI FG. 15 MAPP. 1256

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 01-246 del 26/09/2001** Prot. n. 21080

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori:

VARIANTE IN CORSO DOPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 99496-99497 del 22/02/2000 PER LA COSTRUZIONE DI N. 7 FABBRICATI RESIDENZIALI PER COMPLESSIVI 70 ALLOGGI CON AUTORIMESSE INTERRATE SU TERRENO DESCRITTO IN CATASTO AL FG. 15 MAPP. 1889-1890-1891-1894-1895-1896

Numero pratica: **DIAE DEL 25/06/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: VARIANTE IN CORSO LAVORI POS. 01-246 del 26/09/2001

NOTE: CON LA PRECISAZIONE CHE I PREINDICATI MAPPALI 1889-1890-1891-1894-1895-1896 DERIVANO DAL FRAZIONAMENTO DEL PRECEDENTE PIU' AMPIO SUNNOMINATO MAPPALE 1256 E CON LA PRECISAZIONE ULTERIORE CHE L'ATTUALE MAPPALE 1957 DEL CATASTO FABBRICATI DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DEL PRECITATO MAPPALE 1896

Numero pratica: **PRATICA AGIB. N.01 246 "E"**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori:

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' PER IL SOLO FABBRICATO DENOMINATO NEI GRAFII CON LA LETTERA "E", per complessivi 9 appartamenti e 9 garage del 17/09/2002 _FG. 15 MAPP. 1256 dal sub. 2 al sub. 9.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state rilevate delle lievi variazioni delle dimensioni dei vani e delle forometrie, di cui la maggior parte rientranti nella tolleranze del 2% di cui l'art. 34 bis D.P.R. n. 380/2001. Per quanto non rientrante nella tolleranza del 2% e' possibile presentare una pratica di CILA in sanatoria con un costo approssimativo di euro 2.000,00 compresi diritti e sanzioni.

CILA in sanatoria, compresi diritti e sanzioni. COSTO APPROSSIMATIVO: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'esperto estimatore precisa inoltre che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti



amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto, si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

Si precisa, inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno né è stato eseguito alcun accurato rilievo dell'intero fabbricato, in cui i beni insistono (Condominio Tulipano), poiché non precisamente richiesto dal Giudice.

In ogni caso, resta ferma la necessità di successiva verifica di variazioni/difformità che potrebbero coinvolgere l'intero stabile e le sue parti comuni, di cui il bene in esame fa parte.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile.

Note generali sulla conformità: Con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il Comune dove sono siti i bene oggetto della presente perizia di stima, si fa presente che la scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né al software di ricerca delle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico, ma la documentazione è stata quella offerta in visione dall'U.T. e da quest'ultimo consegnata.

4.1.2 Conformità urbanistica:

| | |
|--|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | / |
| In forza della delibera: | Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneta n° 1615 del 20.03.1992 Trasposizione cartografica, informatica e riconferma dei vincoli D.C.C. n° 48 del 10.04.2002; Esecutiva dal 09.06.2002 |
| Zona omogenea: | Zona C2/38 |
| Norme tecniche di attuazione: | ART. 10 N.T.A. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C 2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C2 In queste zone l'intervento edilizio ed urbanistico è subordinato alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa privata (P.d.L.). L'area catastale indicata ricade all'interno del perimetro dei Centri Abitati. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | PIANO DI LOTTIZZAZIONE |
| Estremi delle convenzioni: | P.d.L. Delibera di C.C. n. 142 del 30.09.97 Convenzione Urbanistica del 10.11.1997 rep. N. 26813 racc. n. 12659 del Notaio Roberto Callegaro in Mestre e successive modifiche |
| Obblighi derivanti: | Norme Tecniche di Attuazione P.d.L. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |



Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Si ribadisce che la verifica di conformità urbanistica è stata effettuata relativamente alle unità oggetto del procedimento in oggetto e che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno né è stato eseguito alcun accurato rilievo dell'intero fabbricato, in cui i beni insistono (Condominio Tulipano), poiché non precisamente richiesto dal Giudice. In ogni caso, resta ferma la necessità di successiva verifica di variazioni/differenze che potrebbero coinvolgere l'intero stabile e le sue parti comuni, di cui il bene in esame fa parte. Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile.

Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO E GARAGE**DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il fabbricato dove sono poste le unità oggetto della procedura è costituito in condominio denominato "Condominio Tulipano"; ha pianta rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Nel piano interrato sono posizionati i garage con accesso dall'esterno e raggiungibili da una rampa scoperta; per ogni piano sono posti n° 3 appartamenti distribuiti da una scala comune interna.

DESCRIZIONE UNITA'

L'appartamento è posto al piano terra ed è accessibile da un atrio comune attraverso n° 3 gradini. Ha un unico affaccio a nord ed è costituito da: pranzo-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio. La zona giorno e la camera accedono al poggiatesta che corre lungo l'intero lato nord dell'appartamento.

Il garage è posto al piano interrato, ha un doppio accesso: dall'esterno, raggiungibile dalla rampa scoperta e dall'interno raggiungibile sia dal vano scala condominiale interno, che con l'ascensore.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE

- I soffitti e le pareti si presentano intonacati e dipinti, fatto salvo le pareti del bagno e dell'angolo cottura, che sono rivestiti in materiale ceramico;
- La pavimentazione dell'appartamento è in materiale ceramico, fatto salvo quella della camera che è in legno;
- Il portoncino di ingresso è blindato;
- Le porte interne sono in legno;
- I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e scuri;
- Il portone di accesso è del tipo blindato;
- Il bagno è organizzato con wc, bidet, lavello e vasca ed attacco lavatrice;
- E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia pensile posta all'interno di un pensile della cucina. Gli elementi radianti sono in alluminio;
- Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e videocitofono. Al momento del sopralluogo non erano funzionanti;



Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione.

DESTINAZIONE E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI desunte dagli elaborati grafici allegati a DIAE DEL 25/06/2002

SUPERFICIE NETTE

| | | |
|---------------------------|-----|-------|
| INGRESSO-PRANZO-SOGGIORNO | mq. | 27,85 |
| DISIMPEGNO | mq. | 1,75 |
| BAGNO | mq. | 6,53 |
| CAMERA | mq. | 16,28 |
| RIP. | mq. | 1,77 |
| POGGIOLO | mq. | 13,06 |

| | | |
|-------------|-----|-------|
| AUTORIMESSA | mq. | 22,34 |
|-------------|-----|-------|

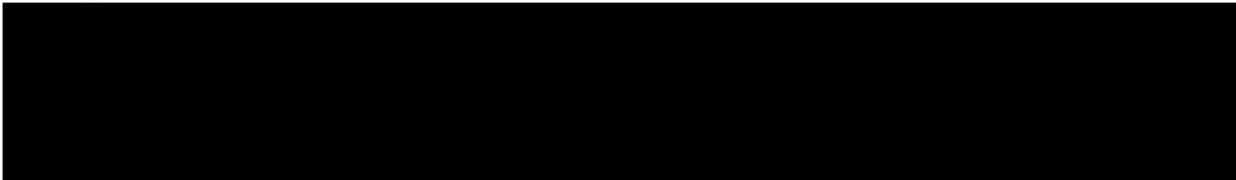
| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA | | COEFF. DI OMOGENEIZZAZ.% | |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|----------|
| PIANO TERRA | mq. | 65 | 1 65 |
| POGGIOLO | mq. | 13 | 0,3 3,90 |
| AUTORIMESSA | mq. | 25 | 0,5 12,5 |
| | mq. | | 81,42 |

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per il calcolo della superficie omogeneizzata, si è ritenuto, per la sua peculiarità, di considerare la superficie dell'autorimessa al 50% anche se non comunicante direttamente con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 103,00

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare, per quanto accertabile da un'ispezione visiva, si presenta in BUONO stato di conservazione e manutenzione, fatto salvo per la zona del poggiolo, dove il muretto del poggiolo e relativo battiscopa presentano segni di umidità e distacchi, mentre la parete verso l'appartamento presenta dei leggeri segni di umidità di risalita.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per il calcolo della superficie omogeneizzata, si è ritenuto, per la sua peculiarità, di considerare la superficie dell'autorimessa al 50% anche se non comunicante direttamente con l'abitazione.



La SUPERFICIE COMMERCIALE è stata desunte dagli elaborati grafici allegati a DIAE DEL 25/06/2002

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| APPARTAMENTO | sup lorda di pavimento | 0 | 65,00 | 1,00 | 65,00 | € 1.000,00 |
| POGGIOLO | sup lorda di pavimento | 0 | 13,00 | 0,30 | 3,90 | € 1.000,00 |
| AUTORIMESSA | sup lorda di pavimento | 0 | 25,00 | 0,50 | 12,50 | € 1.000,00 |
| | | | 103,00 | | 81,40 | |



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: o a Venezia (VE) il 17/10/1977
proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di **COMPRAVENDITA** - a rogito di Notaio CALLEGARO ROBERTO , in data 09/12/2002, ai nn. 31115; trascritto a Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Venezia , in data 20/12/2002, ai nn. 42851/29060.

Note: Sezione D – Ulteriori informazioni LA DETERMINAZIONE DELLE PARTI ED IMPIANTI DESTINATI ALL'USO COMUNE APPAIONO EVIDENTI NELLA RAPPRESENTAZIONE FORNITA DAL DOCUMENTO EVIDENZIANTE L'ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI, CON ANNESSO UN ESTRATTO MAPPA, DAL QUALE RILEVANO GLI ACCESSI ALLA PROPRIETA ALIENATA, UNA CUI COPIA FOTOSTATICA E STATA ALLEGATA ALL'ATTO: IN OGNI CASO, LE ZONE DESTINATE A VIABILITA RILEVANO CHIARAMENTE ANCHE DALLE CONVENZIONI TRASCRITTE IL 26 NOVEMBRE 1997 NN.28035/19499, L'8 MARZO 2001 NN.6854/4745 E IL 18 GIUGNO 2002 NN.20779/14110, DELLE QUALI LA PARTE ACQUIRENTE HA ASSICURATO AVER OTTENUTO VISIONE: AL RIGUARDO, MENTRE LA VENDITRICE [REDACTED] HA ASSICURATO GLI ACCESSI COME GIA DELINEATI SUL POSTO E SI E OBBLIGATA A TUTTE SUA CURA E SPESE ALL'ULTIMAZIONE DELLE OPERE EVENTUALMENTE MANCANTI FINO AL DEFINITIVO LORO COLLAUDO, LA PARTE ACQUIRENTE, PER QUANTO DI PROPRIA SPETTANZA, AVENDO ACCETTATO INTEGRALMENTE L'ATTUALE SISTEMAZIONE SUL POSTO, SI E ASSOGGETTATA AL RISPETTO INTEGRALE DELLE CONVENZIONI GIA AVVENUTE COI CONFINANTI E COL COMUNE DI MIRA E DI QUELLE CHE EVENTUALMENTE LE INTEGRASSERO IN FUTURO. LA PARTE ACQUIRENTE-PER SE ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO SI E ASSOGGETTATA AL RISPETTO INTEGRALE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL "CONDOMINIO TULIPANO", PREDISPOSTO DALLA SOCIETA VENDITRICE. **QUANTO COMPRAVENDUTO E STATO TRASFERITO ALLA PARTE ACQUIRENTE, A CORPO, CON TUTTI I DIRITTI E LE SERVITU INERENTI, ED IN PARTICOLARE CON LO SCARICO FOGNARIO ATTRAVERSANTE PRIMA DELL'EMISSIONE IN RETE IL LATO SUD DEL MAPPAL 1957 (MILLENOVECENTOCINQUANTASETTE), PER CUI LA PARTE ACQUIRENTE SI E ASSUNTA TUTTE LE CONSEGUENZE CHE PER LEGGE GLIENE DERIVANO.**

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E GARAGE
sito in Mira (VE), via Lago di Lugano n. 17 **Libero**



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

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:**

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO TULIPANO contro
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE ; A rogito di
UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 30/08/2023 ai nn. 4362 iscritto/trascritto a
VENEZIA in data 14/09/2023 ai nn. 30841/23159;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Importo spese annue ad appartamento €. 550,00.

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: l'ammontare delle spese ordinarie maturate prima del procedimento €.2.054,00

Millesimi di proprietà: Sub. 12 (appartamento) 67,25 Sub. 5 (garage) 5,55

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia alla data del 12.12.2023 non risultano iscritti contenziosi.



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 12 mesi anni di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale A/2, appartamento in condominio), all'interno del foglio catastale 15 del Comune di Mira, sono risultate alcune compravendite confrontabili con l'immobile di stima. Il criterio di valutazione utilizzato, trattandosi di immobili a destinazione residenziale, è stato il metodo del confronto comparativo al mercato.

La stima effettuata secondo i parametri dell'International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili ha determinato un valore unitario arrotondato di €/mq di 1000,00.

Tale indicazione di prezzo viene ulteriormente confermata dal confronto con il Valore Normale espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate. Il Valore espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione residenziale, MIRA, Centrale/MIRA E ORIAGO, anno 2023, semestre 1, per stato di conservazione Normale, tipologia Abitazioni civili oscilla tra euro 1050,00/mq. (Min) e 1250,00/mq. (Max).

8.2.2 Fonti di informazione:

/

8.3.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO E GARAGE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.400,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| APPARTAMENTO | 65,00 | € 1.000,00 | € 65.000,00 |
| POGGIOLO | 3,90 | € 1.000,00 | € 3.900,00 |
| AUTORIMESSA | 12,50 | € 1.000,00 | € 12.500,00 |

| | |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 81.400,00 |
| Valore corpo | € 81.400,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 81.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 81.400,00 |
| Valore di stima | € 0,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| APPARTAMENTO E GARAGE | | 81,40 | € 81.400,00 | € 81.400,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 4.070,00



| | |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.000,00 |
| REDAZIONE APE | € 250,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | |

APPARTAMENTO E GARAGE

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili | € 294,00 |

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 74.786,00 |
|---|--------------------|

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E GARAGE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca presso il Portale Ve.Net. Energia Edifici, non risulta presente l'Attestato di Certificazione Energetica.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|--|
| Lotto | 001 - APPARTAMENTO E GARAGE |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo APPARTAMENTO E GARAGE: 1/1 di iena proprietà |
| Identificativo catastale | <p>Corpo APPARTAMENTO E GARAGE: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] foglio 15, particella 1957, subalterno 12, indirizzo VIA LAGO DI LUGANO N. 17 , piano T, comune MIRA, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 67 m2 Totale escluse aree scoperte: 63 m2, rendita € 298,25</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] foglio 15, particella 1957, subalterno 5, indirizzo VIA LAGO DI LUGANO N. 17 , piano S1, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 23 m² , superficie Totale: 25 m² , rendita € 83,15</p> |
| Valore | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 74.786,00€ |

Data generazione:
24-02-2024 17:02

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Michela Morsilli



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

/

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- E.I. 221_2023 ALLEGATO FOTOGRAFICO
- E.I. 221_2023 COMPRAVENDITA DEL 09.12.2002 REP. 31115 Notaio ROBERTO CALLEGARO
- E.I. 221_2023 ESTRATTO DI MAPPA MIRA FG. 15 MAPP. 1957
- E.I. 221_2023 ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- E.I. 221_2023 SCHEDA CATASTALE SUB. 12
- E.I. 221_2023 SCHEDA CATASTALE SUB. 5
- E.I. 221_2023 VISURA STORICA PER IMMOBILE SUB. 12
- E.I. 221_2023 VISURA STORICA PER IMMOBILE SUB. 5
- E.I. 221_2023 CONCESSIONE EDILIZIA DEL 22.02.2000
- E.I. 221_2023 CONCESSIONE EDILIZIA DEL 26.09.2001
- E.I. 221_2023 DIAE 2002 ED ALLEGATI GRAFICI
- E.I. 221_2023 AUTORIZZ. ABITABILITA'-AGIBILITA'
- E.I. 221_2023 REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- E.I. 221_2023 ESTRATTO DA TABELLE MILLESIMALI
- E.I. 221_2023 ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE AL 24.02.2024
- E.I. 221_2023 ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a soggetti privati e pertanto si considerano fuori campo IVA e la cessione sarà soggetta ad imposta di registro, ad imposta ipotecaria e catastale.

