

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Gardant Liberty Servicing SPA**

contro: (

N° Gen. Rep. **110/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Margherita Maggiolo

**Codice fiscale:** MGGMGH65R45L736I

**Studio in:** Via Aleardi 41 – Mestre Venezia

**Telefono:** 041 2381016

**Email:** margheritamaggiolo@guarinonimaggiolo.it

**Pec:** margherita.maggiolo@archiworldpec.it

RIASSUNTO DI PERIZIA	pg.	03
ELENCO QUESITI	pg.	05
PREMESSA	pg.	07
QUESITO n.1 – completezza documentazione	pg.	08
QUESITO n.2 – generalità esecutato	pg.	08
QUESITO n.3 – individuazione beni pignorati e esecutati	pg.	08
QUESITO n.4 – regolarità urbanistica ed edilizia	pg.	10
QUESITO n.5 – stato di possesso e provenienza	pg.	18
QUESITO n.6 – vincoli ed oneri giuridici	pg.	19
QUESITO n.7 – spese fisse di gestione	pg.	20
QUESITO n.8 – valutazione complessiva dei beni	pg.	21
QUESITO n.9 – quota indivisa	pg.	23
QUESITO n.10 - allegati	pg.	23
QUESITO n.11 – regime fiscale della vendita	pg.	24
QUESITO n.12 - schema identificativo dei beni	pg.	25

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Filzi 5 (catastalmente Via Scortegara) - Mirano (VE) - 30035

**Descrizione generica:** appartamento p. secondo in fabbricato ex ATER

**Identificativo Lotto:** 001 - appartamento

**Corpo A appartamento p. 2 con magazzino al p.terra:**

Mirano (VE) CAP: 30035, Via Filzi 5 (catastalmente individuato in via Scortegara)

### Quota e tipologia del diritto:

**1/2 di** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I - Residenza: Mirano Via Filzi 5 - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: matrimonio contratto a [REDACTED] atto assente.

Iscritto nella famiglia anagrafica così composta oltre la coniuge:

nato

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Mirano Via Filzi 5 - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: matrimonio contratto [REDACTED] atto assente.

Iscritto nella famiglia anagrafica così composta oltre la coniuge: [REDACTED] 101-10-

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.**

contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 210.000; Importo capitale: € 105.000; A rogito di notaio LATERZA Vitantonio in data 24/02/2006 ai nn. 20800/3093; Iscritto a Padova in data 23/03/2006 ai nn. 15506/3646;

Note: si riporta dalla nota di trascrizione:

Sezione B immobili: unità negoziale n.1 unità in Mirano fg.11 part.558 sub 22 e fg.11 part. 558 sub 10

- **Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate**

Riscossione contro

Derivante da: ipoteca legale ai sensi articolo 77 d.p.r. 602/73 modificato dal d.l.gs. 46/99 e d.l.g.s 193/01; Importo ipoteca: € 41.884,22; Importo capitale: € 20.942,11; A rogito di Equitalia Polis SPA in data 22/11/2010 ai nn. 254/2010; Iscritta a Padova in data 01/12/2010 ai nn. 46112/10699;

Note: dalla nota di trascrizione: Sezione B immobili:

relativamente all'unità negoziale n.1, immobile 1: fg.11 part. 285 sub.34 e immobile n.2 fg. 11 part. 285 sub 46 per la quota di 1/2.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate**

Riscossione contro .....  
Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo  
ipoteca: € 578.659,32; Importo capitale: € 289.329,66; A rogito di Agenzia delle Entrate in data  
07/05/2018 ai nn. 1587/11918; iscritta a Padova in data 08/05/2018 ai nn. 17186/2924; Note:  
Dalla nota di trascrizione: Sezione B immobili:  
relativamente all'unità negoziale n.1, immobile 1: fg.11 part.285 sub34 e immobile n.2 fg. 11  
part.285 sub 46 per diritto di proprietà per la quota di 1/2

- **Pignoramento a favore di BANCO BPM spa** contro .....  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Venezia in  
data 15/05/2023 ai nn. 2021/2023 trascritto a Padova in data 25/05/2023 ai nn. 19012/13530;  
Dalla nota di trascrizione:  
relativamente all'unità negoziale n.1, immobile 1: fg.11 part.558 sub. 22 e immobile n.2 fg 11  
part.558 sub 10 per diritto di proprietà per la quota di 1/2  
Ulteriori informazioni:  
il pignoramento viene trascritto a garanzia del credito precettato per complessivi euro  
83.177,10 oltre accessori e fino alla concorrenza di euro 125.000,00 salvo successiva  
liquidazione degli interessi e delle spese da parte del giudice dell'esecuzione.

**Valore lotto:**

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

**€ 94.970,38**

## Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggito
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

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

Io sottoscritta arch. Margherita Maggiolo, con studio in Mestre Venezia, Via A. Aleardi 41, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n.2002, iscritta nell'elenco dei CTU del Tribunale di Venezia al n.457, in data 29/06/2023 ricevo notifica della nomina quale stimatore dei beni appresi alla citata E.I.110/2023 dal Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Tania Vettore.

In data 27/07/2023 prestavo giuramento e lo inoltravo telematicamente.

Il G.E. fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 30 esimo giorno antecedente all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. nonché ex art.600 c.p.c. il 03/11/2023 ore 10,00.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, effettuato il primo accesso con il custode nominato, ha successivamente provveduto ad ispezionare e rilevare il compendio immobiliare pignorato a mezzo sopralluogo del 20/09/2023, nonché ad eseguire tutte le necessarie ricerche presso le PP.AA. preposte. Ha effettuato poi ricerche di mercato al fine di individuare il più probabile valore venale commerciale dei beni appresi alla procedura.

Depositavo infine l'elaborato estimativo nei termini concessi dal Giudice. Assunzioni preliminari: con riferimento alla presente perizia, la scrivente CTU precisa che sono escluse dalla trattazione a seguire:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale) rispetto i sedimi di superficie catastale, nonché verifiche dei beni condominiali.
- analisi afferenti le strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono,

Beni in **Mirano (VE)**  
Località/Frazione  
Via Filzi 5 (catastalmente Via Scortegara)

**Lotto: 001 – appartamento p.2 con magazzino p.t.**

### **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:**

Codice fiscale: |

Residenza: Mirano Via Filzi 5 int.10

Regime Patrimoniale: / Data Matrimonio: /

#### **Esecutato/i:**

Codice fiscale: /

Residenza: Mirano Via Filzi 5 int.10

Regime Patrimoniale: / Data Matrimonio: /

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

il quartiere dove sono siti i beni pignorati è a ridosso del centro storico, una zona tranquilla con traffico contenuto fatto salvo quanto riconducibile all'attività della scuola secondaria presente nel lotto contiguo.

L'edificazione nell'area è costituita da villette e piccoli condomini, prevalentemente a due piani fuori terra, generalmente con discreto/buon livello manutenzione. Le strade limitrofe di larghezza modesta sono a senso unico. L'area complessivamente appare verde, data la presenza di ampie zone di verde privato, pertinenziali a ville moderne o a ville antiche.



Nell'immediata prossimità dei beni in esame si trova Via Belvedere, a senso unico, fiancheggiata da un fosso ben mantenuto e alberi. Nell'area oltre via Belvedere, dal lato opposto rispetto via Filzi, vi sono ancora appezzamenti coltivati. Il quartiere è tranquillo, il centro è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

**Caratteristiche zona:** residenziale buona

**Area urbanistica:** residenziale prevalente a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

istituti scolastici (frequenti e prossimi. Nidi, scuole materne, primaria), impianti sportivi (numerosi: piscina comunale, campo tennis comunale.), Ospedale e pronto soccorso (a distanza di 1 km circa), banche (presenza discreta), negozi vicinali (presenza discreta), farmacie (discreta (n.4 entro i 2 km.)), cinema (a 1,5 km a piedi a circa 6 in auto)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Padova Treviso Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta, Laguna Venezia.

**Attrazioni storiche:** ville Venete, centri storici.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus urbani extraurbani - fermate in via C. Battisti, nella SP 32. Stazione ferroviaria di Dolo a 7 km circa, piste ciclabili a distanza inferiore ai 100 m.

**Identificativo corpo: A appartamento piano 2 con magazzino al piano terra.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirano (VE) CAP: 30035, Via Filzi 5

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ..... Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: Mirano VE Via Filzi 5

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio: .....

Ulteriori informazioni sul debitore: matrimonio ..... ) atto assente.

Iscritto nella famiglia anagrafica così composta oltre la coniuge: .....

(

~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di € ..... Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... Residenza: Mirano VE Via Filzi 5

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio: .....

Ulteriori informazioni sul debitore: matrimonio contratto .....

o assente.

iscritto nella famiglia anagrafica così composta oltre la coniuge: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**foglio 11, particella 285, subalterno 46, indirizzo Via Scortegara, piano 2, comune Mirano, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 91 mq esclude aree scoperte 86 mq, rendita € 258,23**

Derivante da: immobile predecessore fg.11 mapp.558 sub.22

Ulteriori informazioni: L'indirizzo corrisponde oggi a Via Filzi 5.

Confini: A nord e ad est su scoperto condominiale, a sud verso vano scala condominiale, a ovest verso altro appartamento, a nord ovest verso scoperto condominiale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**foglio 11, particella 285, subalterno 34, indirizzo Via Scortegara, piano T, comune Milano, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 37,60**

Derivante da: immobile predecessore fg.11 mapp.558 sub.10

Ulteriori informazioni: L'indirizzo corrisponde oggi a Via Filzi.

Confini: A nord est e sud est verso scoperto comune, ad ovest e sud-ovest verso altre proprietà

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali:

non compare la demolizione del divisorio tra ingresso e soggiorno;

non compare la veranda; l'altezza interna è in leggera difformità rispetto a quella accertata.

nel magazzino al piano terra l'altezza interna non corrisponde a quella accertata.

Regolarizzabili mediante: variazione in aggiornamento

Il costo presunto di una variazione in aggiornamento per due piante catastali corrispondenti ad appartamento e magazzino : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

**note:**

l'indirizzo è catastalmente indicato in Via Scortegara oggi corrisponde a Via Filzi;

Non risulta depositato in catasto l'elaborato planimetrico e il corrispondente accertamento delle unità.

**Note generali:**

al catasto terreni l'Ente Urbano associato è:

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1- **Foglio 11 Particella 285**

derivante da Foglio 11 Particella 285, particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01

Superficie: 5.000 m2 Partita: 3784 Causali di aggiornamento ed annotazioni

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: 2130**

Intestazione:

**Tipo pratica: Concessione Edilizia**

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/07/1961 al n. di prot. 10670

**Abitabilità/agibilità in data 07/04/1966 al n. di prot. 2130**

NOTE:

si segnala che l'atto di concessione non risulta presente presso l'archivio del Comune di Milano. La data del rilascio ed il numero di protocollo sopra riportati sono tratti dall'atto di compravendita con il quale lo IACP alienava l'immobile di sua proprietà (trascritto a Venezia il 13-12-2005 ai nn 51267/29502).

Il certificato di abitabilità sopra indicato, rilasciato dal sindaco di Milano, risulta invece depositato all'archivio del Comune ed è allegato alla presente relazione.

La P.A. interpellata sul punto, cioè sulla mancanza dell'atto di concessione presso il suo archivio, osserva che, data la presenza del certificato di agibilità e dei grafici, non ritiene sussistano dubbi sulla legittimità della costruzione.

**Numero pratica: 80/06**

Intestazione: [REDACTED]

**Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria**

Per lavori: chiusura poggolo con veranda in alluminio

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 8725

La sanatoria non è stata rilasciata.

NOTE:

in data 30-11-2007 il Comune accertava l'avvenuta rimozione della veranda oggetto di sanatoria

#### 4.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- costruzione veranda a chiusura della loggia con accesso dalla cucina. L'opera non è sanabile perché inficia i rapporti aeroilluminativi della cucina e del bagno che vi hanno affaccio.

- Aumento di superficie del bagno mediante spostamento del divisorio a confine con la loggia verandata. Trattandosi di una modifica che non comporta aumento di cubatura (snp). Si ritiene l'abuso da qualificarsi come modifica del distributivo.

- Larghezza della porta di accesso al bagno inferiore ai minimi normativi vigenti.

- Variazioni del distributivo interno tra cui demolizione parziale del divisorio tra ingresso/corridoio e soggiorno, e demolizioni di divisori e modeste traslazioni.

In relazione alle variazioni dimensionali ed alle tolleranze si riferisce che:

I grafici agli atti riportano delle leggere contraddizioni nelle quote tra planimetria di progetto tav.16 e piante tipo tav.18, in particolare nella dimensione della camera matrimoniale e nella sua finestra. Si conviene, a colloquio con la P.A. che è ragionevole ipotizzare che sia corretta la tavola 18 che riporta quote uguali a quelle effettivamente rilevate in virtù delle quali le variazioni dimensionali possono essere ritenute comprese nella tolleranza del 2%.

Analogo atteggiamento della P.A. nei riguardi della posizione della finestra della camera matrimoniale orientata in modo contraddittorio nei diversi grafici di concessione.

-Modifiche dimensionali del magazzino al piano terra con aumento di profondità e quindi di superficie di calpestio.

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico conferma che la P.A. si potrà esprimere formalmente sulla procedura di sanatoria e sul calcolo delle sanzioni esclusivamente a seguito presentazione di una pratica edilizia di sanatoria ed una conseguente fase istruttoria.

**Regolarizzabili mediante:**

-veranda non sanabile, per la demolizione si quantifica un costo di circa: € 500,00

- modifica del foro porta del bagno con conseguente adeguamento del piatto doccia (lavorazione necessaria ai fini della predisposizione della sanatoria di cui al punto successivo), si quantifica un costo di circa: € 1.500,00

-permesso di costruire in sanatoria per variazioni al distributivo ed alla formetria al piano secondo nonché per variazioni dimensionali del magazzino pertinenziale al piano terra con lieve aumento di superficie.

Importo comprensivo di spese tecniche e sanzioni, si quantifica un costo di circa: € 4.800,00

**Oneri Totali: € 6.800,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Note generali sulla conformità:**

presso l'archivio del Comune è depositata la delibera di concessione di diritto di superficie

all'Istituto autonomo per le case popolari di Venezia per la costruzione di 21 garage da parte di altrettanti inquilini del citato istituto su un'area di metri quadri 462 di proprietà del Comune contraddistinto in catasto al fg.11 mappale 505 porzione foglio 11. Nel fascicolo del Comune è allegato un grafico e la corrispondenza tra il Comune e L'istituto con riferimento ad un nulla osta alla costruzione (non allegata). Si cita quanto sopra per completezza di informazione benché non riguardi specificatamente il bene pignorato.

#### 4.1 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	adozione della variante generale al P.R.G. con D.C.C.111 del 10-10-2000
<b>Zona omogenea:</b>	<b>B4</b> zona residenziale di completamento strumento attuativo vigente completato
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	<p><b>art.41.1111.</b> Zone prevalentemente residenziali di completamento Ba Sono zone residenziali completate a seguito applicazione di Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o aree convenzionate realizzate o in corso di realizzazione. In queste zone sono confermati tutti gli indici, tutte le prescrizioni e tutti gli impegni derivanti dagli Strumenti Urbanistici Attuativi approvati.</p> <p><b>ART. 41 - ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B 3.</b> Zone prevalentemente residenziali di completamento B4 L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri: a) Indice di fabbricabilità fondiaria If: 2,5mc/mq b) Rapporto di copertura Rc: 0,35 c) Parcheggi privati Pp 10mq/100 mc d) Altezza massima: quattro piani fuori terra e comunque mai superiore a H 12,50 e) Distanza minima dai fili stradali: Ds 5m, quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati graficamente nelle tavole di Piano e fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 delle presenti Norme f) Distanza minima dai confini se gli edifici non sono costruiti in aderenza Dc 5m. g) Distanza minima tra fabbricati Df: 10 m. h) Tipologia edilizia: possono essere realizzati fabbricati isolati o in linea. Le eventuali costruzioni accessorie devono rispettare le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio.</p> <p><b>ART. 95 - EDIFICI ESISTENTI</b> Negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, che raggiungano o superino il limite massimo della volumetria ammessa, è concesso un aumento massimo una tantum</p>

	<p>di mc 60 per alloggio per la razionalizzazione degli alloggi e/o l'adeguamento igienico-sanitario fatto salvo il rispetto delle Dc e Df e di 60 mc per l'adeguamento igienico sanitario di edifici produttivi.</p> <p><b>ART. 96- EDIFICI ESISTENTI IN ZONE SOGGETTE A INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO</b></p> <p>Per gli edifici esistenti in zone soggette a intervento urbanistico preventivo, purchè non in contrasto con la destinazione di zona, sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito allo strumento urbanistico preventivo.(...)</p>
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	2,5mc/mq
<b>Rapporto di copertura:</b>	0,35
<b>Altezza massima ammessa:</b>	H 12,50
<b>Volume massimo ammesso:</b>	2,5 mc/mq
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Altro:</b>	<p>l'esistenza di una effettiva residua potenzialità edificatoria nel lotto è accertabile con l'analisi dei dati dimensionali dei tre edifici costruiti e del lotto stesso. Sono dati non disponibili nel fascicolo archiviato all'ufficio edilizia del Comune di Mirano dove non è stata rinvenuta né la relazione tecnica con i calcoli né la concessione a costruire. Dall'esame di tali dati si desumerebbe sia la eventuale cubatura disponibile residua che la possibilità di applicare l'art.96 sopra riportato. Ad ogni buon conto si ritiene che la possibilità di utilizzare una eventuale cubatura residua, o attribuibile ex art.95, data la normativa urbanistica attuale e gli obblighi condominiali, sia remotissima.</p>

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A appartamento piano 2 con magazzino al piano terra**

appartamento al secondo piano di fabbricato di 12 unità costruito negli anni 60 dallo IACP. In un grande lotto rettangolare l'Istituto ha costruito 3 fabbricati allineati, pressoché uguali equidistanti tra loro e dai confini. Sono fabbricati approssimativamente a forma di croce, con vano scala centrale e con porzione del proprio volume a tre piani residenziali e porzione a due a piani sfalsati. Su parte del piano terra vi sono delle cantinole pertinenziali gli appartamenti. Ne deriva che il piano terra è in realtà un piano terra rialzato.

I tre fabbricati sono allineati al centro del lotto e circondati da un lato dal piazzale asfaltato su cui affacciano i garage (non oggetto della procedura) costituiti da una lunga fila di box affiancati, sugli altri lati da aree a verde ben mantenute o parzialmente pavimentate nei percorsi.

Il bene pignorato è sito nell'edificio di mezzo tra i tre fabbricati allineati. Dall'esterno i fabbricati sono evidentemente datati nelle finiture e nella tecnologia costruttiva. All'interno il vano scala è ampio, articolato e ben mantenuto. L'appartamento ha un distributivo funzionale e discreta luminosità.

Si accede ad un ingresso, messo in comunicazione con un soggiorno mediante un ampio varco. Il soggiorno è dotato di una grande porta finestra verso un terrazzino orientato a sud est, ed al quale ha accesso anche una camera da letto.

A sinistra dell'ingresso si accede alla cucina, aperta verso una terrazza orientata a nord ovest chiusa da una veranda. Nella veranda affaccia il servizio igienico e la porta finestra della seconda camera, attualmente tamponata solo dal lato interno con un foglio di cartongesso (dal lato della veranda si riscontra al sopralluogo il foro porta con la tapparella chiusa) e vi è installata una piccola caldaia.

Dall'ingresso si procede verso la zona notte, a sinistra un bagno, recente, con porta a scorrere, più avanti due camere da letto di ampie dimensioni, oltre i 14 mq.

Pavimenti e serramenti sono con ogni probabilità coevi alla costruzione del fabbricato. Al piano terra, con accesso diretto dall'esterno, vi è un magazzino pertinenziale dotato di luce e acqua.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Residenza: Mirano VE Via Filzi 5

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: matrimonio contratto **[REDACTED]** atto assente.

Iscritto nella famiglia anagrafica così composta oltre la coniuge: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **1 proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]** / - Residenza: Mirano VE Via Filzi 5

Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: / - Data Matrimonio:

Ulteriori informazioni sul debitore: matrimonio contratto **[REDACTED]** atto assente.

Iscritto nella famiglia anagrafica così composta oltre la coniuge: **[REDACTED]**

atto

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Caratteristiche generali**

Superficie complessiva di circa mq 110,00, di cui:

lordi dell'appartamento circa 86 mq, calpestabili dello stesso circa 73 mq, terrazzini 9 mq e garage 13 mq calpestabile circa.

E' posto al **piano: secondo**

L'edificio è stato **costruito nel: tra il 1964 ed il 1965**

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: alla lettera "B" in concessione; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m., il magazzino 2,28 circa

L'intero fabbricato è composto da n. due/ tre fuori terra abitativi più cantinole piani complessivi di cui fuori terra n. massimo 4 e di cui interrati n. /

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

Condizioni generali del condominio:

L'immobile dove è sito il bene pignorato è datato, non appaiono essere stati attuati interventi di manutenzione straordinaria complessiva significativi.

Le parti comuni, ingresso, vano scala e giardino appaiono ben mantenuti.

In occasione del sopralluogo erano in atto degli interventi di manutenzione straordinaria alla copertura, lavori riportati anche nel verbale condominiale allegato.

Condizioni generali dell'immobile pignorato:

L'appartamento pignorato è in stato di abbandono, probabilmente disabitato da tempo, vi sono evidenti segni di condense e muffe nelle camere e nel soggiorno, dovute alla tipologia costruttiva e con ogni probabilità alla mancanza di sufficiente areazione naturale negli ultimi periodi in cui l'unità non era abitata.

Le manifestazioni di muffa e condensa sono in particolare presenti marcatamente nelle murature perimetrali nord delle due camere, in bagno ed in corrispondenza del solaio a soffitto del soggiorno.

In corrispondenza del terrazzino del soggiorno sono caduti alcuni lacerti dell'intonaco che ricopre l'architrave della porta finestra.

L'appartamento è parzialmente occupato da mobili e suppellettili.

Gli impianti sembrano essere stati modificati in più riprese e sono da verificare.

Il magazzino al piano terra è ingombro di materiali. Il portone in legno è da ristrutturare/sostituire

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Solai                                  tipologia: latero cemento condizioni: a vista non si rilevano anomalie

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                      tipologia: a una o due ante a battente  
materiale: legno  
protezione: tapparelle  
materiale protezione: plastica  
condizioni: scarse  
Note: le finestre hanno vetro a lastra singola;  
Le finestre delle camere sono dotate di zanzariera;  
la veranda ha una chiusura con serramenti in alluminio anodizzato

Infissi interni                        tipologia: a battente  
materiale: legno tamburato  
condizioni: scarse  
Note: in bagno la porta è a scorrere di recente messa in opera.  
in cucina il serramento ha una specchiatura in vetro

Manto di copertura                materiale: coppi in cotto  
coibentazione: non presente  
condizioni: sufficienti

Note: in occasione del sopralluogo era in corso un intervento id manutenzione alla copertura attuato da lavoratori in fune

Pavim. Interna

materiale: marmette, piastrelle e battuto di cemento  
condizioni: discrete

Portone di ingresso

tipologia: a una anta  
materiale: legno tamburato  
accessori: senza maniglione antipanico  
condizioni: scarse  
Note: il portone presenta una serratura aggiuntiva

Rivestimento

ubicazione: bagno  
materiale: ceramico  
condizioni: buone

Scale

posizione: interna condominiale  
rivestimento: pietra  
condizioni: buone

#### **Impianti:**

Citofonico

tipologia: audio  
condizioni: si presume sufficienti  
conformità: certificato non disponibile

Condizionamento

tipologia: autonomo  
diffusori: split  
condizioni: unità interna ed esterna sono state rimosse, da verificare

Elettrico

tipologia: in canaline esterne  
tensione: 220V  
condizioni: da normalizzare  
conformità: non a norma  
Note: l'impianto mostra rifacimenti parziali ed integrazioni avvenuti in tempi diversi. Coesistono scatole ed interruttori di tipologia ed età diversa. E' in parte sottotraccia ed in parte occultato da canaline in plastica esterne. L'impianto elettrico del magazzino al piano terra è da ristrutturare.

Gas

tipologia: con tubazioni a vista  
alimentazione: metano  
rete di distribuzione: tubi in rame  
condizioni: non noto  
conformità: non disponibile  
Note: l'amministratore riferisce che l'adduzione del gas dal contatore al piano è stata operata su iniziativa del privato e non del Condominio

Idrico

tipologia: sottotraccia  
alimentazione: diretta da rete comunale  
conformità: si assume rispettoso della normativa vigente all'epoca della costruzione



Note: il bagno è di recente costruzione il condominio non è dotato di autoclave.

Termico

tipologia: autonomo  
 alimentazione: metano  
 rete di distribuzione: tubi in rame  
 diffusori: termosifoni in alluminio o ghisa  
 condizioni: da ristrutturare  
 conformità: certificato non disponibile  
 Note: l'impianto è composto da radiatori di diversa tipologia e età, in alluminio ed in ghisa, le tubazioni sono esterne prevalentemente e parzialmente occultate da canaline in plastica, la caldaia è una IMMERGAS datata installata in veranda.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (superficie calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali sino a 30 cm e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo.

I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 30% sino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente.

Le pertinenze accessorie sono computate nella misura del 50% qualora comunicanti con i locali principali, del 25% negli altri casi.

Non sono computate le superfici aventi altezza utile inferiore a m.1,50. (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

La consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso PP.AA. ed a seguito misurazioni eseguite in loco, a campione. Si evidenzia infine che il più probabile valore di stima finale espresso nella presente perizia è a corpo e non a misura e comprende la proprietà pro quota delle cose indivise come per legge tra cui ingresso vano scala locali comuni al pianoterra e lo scoperto in comune al mapp. 285 del foglio 11, il locale ex caldaia etc

Non sono state rilevate le parti comuni ed il terreno su cui il fabbricato insiste.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	0	86,00	1,00	86,00	€ 1.500,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	0	9,00	0,30	2,70	€ 1.500,00
magazzino p.terra	sup lorda di pavimento	0	15,00	0,25	3,75	€ 1.500,00
			<b>110,00</b>		<b>92,45</b>	

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

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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022  
Zona: Mirano VE  
Tipo di destinazione: Residenziale  
Tipologia: abitazione civile  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Ottimo  
Valore di mercato min (€/mq): 1.450  
Valore di mercato max (€/mq): 1.850

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

**06/12/2005 al 24/02/2006**

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio VIANI Maurizio, in data 06/12/2005, ai nn. \_\_\_\_\_ trascritto a Padova, in data 16/12/2005, ai nn. 60430/32316.

**Note:**

si riporta dalla Nota di Trascrizione:

Sezione C - Soggetti: contro: Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia cf \_\_\_\_\_ si segnala L'atto amministrativo di mutamento di denominazione del 9-03-1995, RP 10/1995 regione Veneto Venezia trascritto a Padova il 20-10-2005 a favore di Azienda Territoriale Edilizia Residenziale contro Istituto Autonomo Case Popolari sede di Venezia a seguito di mutamento di denominazione dalla sezione B immobili, unità negoziale numero 1, tra altre unità compare foglio 11 particella 558 sub 10 e sub 22

**Titolare/Proprietario:**

(\_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ quota pari a 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili in Mirano fg.11 part.558 subb.22-10 **dal 24/02/2006 ad oggi (attuali proprietari)**

In forza di **atto di compravendita** - a rogito di notaio Vitantonio LATERZA di Treviso, in data 24/02/2006, ai nn. \_\_\_\_\_ ;critto a Padova, in data 23/03/2006, ai nn. \_\_\_\_\_

**Note:**

gli immobili accatastati in Mirano fg.11 part.558 subb.22-10 sono stati soppressi ed hanno dato origine agli immobili al fg.11 part.285 subb.34-46

Si riporta dalla nota di trascrizione:

Sezione D: "nella vendita è compresa pure una quota di comproprietà nell'area ed in tutti i vani spazi servizi impianti ed enti comuni tra cui ingresso vano scala locale comune pianoterra scoperto in comune tra i fabbricati non 55 75 58 559 parti comuni meglio identificate descritte nel regolamento di condominio cui si intende fare riferimento".

Sezione C- Soggetti: "contro /

**Identificativo corpo: A appartamento piano 2 con magazzino al piano terra**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Mirano (VE), Via Filzi 5

**stato: Libero**

Note: il Custode ha provveduto all'accesso forzoso. L'appartamento risulta parzialmente arredato nelle camere, in soggiorno ed in cucina, i suppellettili sono presenti in quantità modeste, sono stati rimossi il forno e gli apparecchi dell'impianto di condizionamento.

## 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:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l. contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 210.000;

Importo capitale: € 105.000 ;

A rogito di notaio LATERZA Vitantonio in data 24/02/2006 ai nn. 20800/3093; Iscritto/trascritto a Padova in data 23/03/2006 ai nn. 15506/3646 ;

Note: si riporta dalla nota di trascrizione:

Sezione B immobili: unità negoziale n.1 unità in Mirano fg.11 part.558 sub 22 e fg.11 part.558 sub 10

- **Ipoteca legale attiva** a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi articolo 77 d.p.r. 602/73 modificato dal d.l.gs. 46/99 e d.l.g.s 193/01;

Importo ipoteca: € 41.884,22;

Importo capitale: € 20.942,11;

A rogito di Equitalia Polis SPA in data 22/11/2010 ai nn. 254/2010; Iscritto/trascritto a Padova in data 01/12/2010 ai nn. 46112/10699;

Note: Dalla nota di trascrizione:

relativamente all'unità negoziale n.1, immobile 1: fg.11 part.285 sub34 e immobile n.2 fg 11 part.285 sub 46 per la quota di 1/2

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva** a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo;

Importo ipoteca: € 578.659,32;

Importo capitale: € 289.329,66;

A rogito di Agenzia delle Entrate in data 07/05/2018 ai nn. 1587/11918; Iscritto a Padova in data 08/05/2018 ai nn. 17186/2924;

Note: Dalla nota di trascrizione: relativamente all'unità negoziale n.1, immobile 1: fg.11 part.285 sub34 e immobile n.2 fg 11 part.285 sub 46 per diritto di proprietà per la quota di 1/2

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM spa contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale giudiziario Venezia in data 15/05/2023 ai nn. 2021/2023 trascritto a Padova in data 25/05/2023 ai nn. 19012/13530; Dalla nota di trascrizione: relativamente all'unità negoziale n.1, immobile 1: fg.11 part.558 sub. 22 e immobile n.2 fg 11 part.558 sub 10 per diritto di proprietà per la quota di 1/2

Ulteriori informazioni il pignoramento viene trascritto a garanzia del credito precettato per complessivi euro 83.177,10 oltre accessori e fino alla concorrenza di euro 125.000,00 salvo successiva liquidazione degli interessi e delle spese da parte del giudice dell'esecuzione.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

/

### 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: 348.18€ a preventivo per il 2023.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: manutenzione copertura, a preventivo deliberate €11.100,00 oltre ad iva (rif delibera assembleare docc.29-30-31): 952,38 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Alla data del 31/12/2002 le spese relative alla gestione ordinaria insolte sono di 1.524,57 €, unitamente al preventivo 2023 la somma per la gestione ordinaria diviene 2.290,93€.

In dettaglio: le spese relative alla gestione 2021 sono pari a 258,26 € le spese relative alla gestione 2022 sono pari a 369,42€ le spese relative alla gestione in corso sono a PREVENTIVO pari a 384,18 €

Attuale Amministrazione condominiale:

Condominiali Sede Operativa:

Millesimi di proprietà: **Proprietà Generale 78 millesimi** L'amministrazione condominiale segnala che nei bilanci ordinari tutte le spese sono divise in parti uguali tra i condomini (n.12). Tale modalità di ripartizione è stata applicata per la suddivisione attuale a preventivo per la gestione straordinaria "Manutenzione tetto e Misto giardini"

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori:

in data 31/07/2023 il funzionario del Tribunale Ordinario di Venezia Ufficio Ruolo Generale Contenzioso Civile scrive che con riferimento agli esecutati alla data odierna non sussistano controversie civili in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile.

L'amministrazione condominiale riferisce non esserci controversie civili che coinvolgono il condominio.

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 Criterio di stima:

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata.

Si sono verificati gli andamenti generali della richiesta nel mercato immobiliare nel Comune di Mirano, nonché nelle aree omogenee confinanti, con riferimento alla tipologia edilizia abitativa in esame.

Si è proceduto poi nello specifico attraverso la ricerca per il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà presenti sul mercato o recentemente compravenduti.

La valutazione prevede innanzi tutto l'individuazione di un valore corrispondente al bene privo di difformità, vizi, anomalie di natura tecnica, amministrativa, edilizia etc., successivamente, dopo aver apportato le opportune detrazioni correzioni corrispondenti alle specificità del caso in esame, si individua il valore congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
Ufficio tecnico di Mirano;  
Professionisti del settore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Gli osservatori del mercato immobiliare offrono le seguenti valutazioni: per i fabbricati residenziali:

- [borsinommobiliare.it](http://borsinommobiliare.it) a luglio 2023 indica il prezzo medio per abitazioni in Mirano rispettivamente in prima fascia 1.513 €/mq minimo, 1.652 €/mq medio, 1.7902 €/mq massima; in fascia media 1.198 €/mq minimo, 1.405 €/mq medio, 1.612 €/mq massima; in seconda fascia 988€/mq minimo, 1.160 €/mq medio, 1.331€/mq massima;  
- sul borsino di [Requot.com](http://Requot.com) a luglio 2023 le abitazioni di tipo economico hanno un prezzo compreso tra un minimo di 1.450€/mq ed un max di 1.850 €/mq, per le abitazioni civili un prezzo compreso tra un minimo di 1.311€/mq ed un max di 1.639 €/mq. Gli andamenti dei prezzi, secondo l'analisi dell'agenzia, dopo una marcata discesa tra il 2009 ed il 2017, si sono mantenuti a tutt'oggi pressoché stazionari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022 prevede per il Comune di Mirano: per i fabbricati residenziali:

Fascia centrale, zona capoluogo, codice zona B2, tipologia prevalente: abitazioni civili a destinazione residenziale.

Per abitazioni civili stato conservativo normale valore minimo 1.200€/mq, massimo 1.550€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.7500€/mq, massimo 2.050€/mq.

Per abitazioni di tipo economico stato conservativo normale valore minimo 1.000€/mq, massimo 1.400€/mq, per stato conservativo ottimo valore minimo 1.450 €/mq, massimo 1.850€/mq;

Altre fonti di informazione: atti di compravendita confrontabili 2021 rep.34731 racc.19782 notaio Gasparotti Mestre.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A appartamento piano 2 con magazzino al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.873,75.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento	86,00	€ 1.500,00	€ 129.000,00
terrazzi	2,70	€ 1.500,00	€ 4.050,00
magazzino p.terra	3,75	€ 1.500,00	€ 5.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 138.675,00
stato di manutenzione detrazione del 15.00%	€ -20.801,25
Valore Corpo	€ 117.873,75
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 117.873,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 117.873,75
Valore di stima	€ 117.873,75

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,45	€ 117.873,75	€ 117.873,75
	appartamento piano 2 con magazzino al piano terra			

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 11.787,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A appartamento p. 2 con magazzino al p. terra**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 294,00

Iscrizione di ipoteca concessione amministrativa/riscossione		€ 2.987,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 3.610,00**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 94.970,38**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo corpo: A appartamento piano 2 con magazzino al piano terra**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note indice di prestazione energetica per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si ipotizza un costo di € 350,00

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

/

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### Allegati

##### Documenti anagrafici:

Doc. 01 certificato di residenza di

Doc. 02 certificato di residenza di I

Doc. 03 Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia (

Doc. 04 Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Anagrafico di matrimonio, di Residenza, di Stato di famiglia

Doc. 05 verifica codice fiscale

doc. 06 verifica codice fiscale

##### Documenti catastali:

Doc. 07 estratto mappa

doc.08 Visura completa fg. 11 part. 285 sub. 46 di MIRANO

doc.09 Visura storica fg. 11 part. 285 sub. 46 di MIRANO

doc.10 Visura completa fg. 11 part. 285 sub. 34 di MIRANO

doc.11 Visura storica fg. 11 part. 285 sub. 34 di MIRANO

doc.12 EU Visura fg. 11 part. 285 di MIRANO

doc.13 PLN\_COMUNE MIRANO FGL 11 PART 285 SUB 46

doc.14 PLN\_COMUNE MIRANO FGL 11 PART 285 SUB 34

##### Doc. urbanistica:

Doc. 15 - zona urbanistica - P.I. stralcio

documentazione edilizia:

Doc. 16 - certificato abitabilità  
Doc. 17 - certificato inizio e fine lavori e abitabilità  
Doc. 18 - tav.03 planimetria  
Doc. 19 - tav.16 piante  
Doc. 20 - tav.17 pianta fondazione e cantine  
Doc. 21 - tav.18 pianta piano tipo  
Doc. 21a - tav.18 pianta piano tipo STRALCIO  
Doc. 22 - tav.20 sezioni  
Doc.23 - tav. 22 prospetto NE  
Doc.24 - tav. 23 prospetto NO  
Doc.25 - tav. 24 prospetto SO

Grafici:

Doc. 26 - rilievo beni pignorati  
Doc. 27 - calcolo consistenza beni pignorati

Documentazione condominiale

doc.28 comunicazione amministratore quote millesimali  
doc.29 comunicazione amministratore spese condominiali  
doc.30 comunicazione n.2 amministratore spese condominiali  
doc.31 verbale assemblea condominiale.pdf

Ispezioni ipotecarie:

doc.32 Nota T 20 012005 - RP 26883 RG 50312.pdf  
doc.33 Nota T 06 12 2005 - RP 32316 RG 60430.pdf  
doc.34 Nota I 08 05 2018 - RP 2924 RG 17186.pdf  
doc.35 Nota I 01 12 2010 - RP 10699 RG 46112.pdf  
doc.36 Nota T 23 06 2006 RP 8621 RG 15505

Altro:

doc.37 - verifica esistenza contenziosi  
doc.38 documentazione fotografica

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** I vendita è soggetta ad imposta di registro 2-9%, imposta ipotecaria 50,00€, imposta catastale 50,00€



<b>Risposta al dodicesimo punto del quesito</b> Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001 - appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A</b> <b>appartamento p. 2 con magazzino al p. terra:</b> 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A</b> <b>appartamento p. 2 con magazzino al p. terra:</b> Identificato al catasto Fabbricati:  intestazione: [REDACTED]  <b>foglio 11, particella 285, subalterno 46</b>  indirizzo: <b>Via Scortegara, piano 2, comune Mirano, categoria A3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 91 mq esclude serate scoperte 86 mq, rendita € 258,23 (oggi via Filzi)</b>  Identificato al catasto Fabbricati: intestazione: [REDACTED]  <b>foglio 11, particella 285, subalterno 34,</b> indirizzo: <b>Via Scortegara, piano T, comune Mirano, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 37,60 (oggi via Filzi)</b>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>94.970,38€</b>

Data generazione:  
02-10-2023 15:10

L'Esperto alla stima  
**Arch. Margherita Maggiolo**

