
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BURGO GROUP S.p.A.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **307/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2020 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE
(quota 1/2)

Esperto alla stima: Arch. Chiara Scapin
Codice fiscale: SCPCHR64S53F904B
Studio in: VIA MONTE SANTO 9/A –
30036 SANTA MARIA DI SALA
Telefono: 041487122
Email: scapin@desarchi.it
Pec: chiara.scapin@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene:

Via del Bucintoro 11 int. 8 - Mira (VE) - 30034

Descrizione generica:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE (quota 1/2)

Identificativo Lotto: 001 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE (quota 1/2)

Corpo

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE:

Via del Bucintoro 11 int. 8 – MIRA VE

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ -

Residenza: VIA DEL BUCINTORO 11/8 –

Stato Civile: ██████████ - Regime Patrimoniale: ██████████

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Gravami e Oneri
- PIGNORAMENTO

a favore di Burgo Group S.p.A. contro ██████████ ██████████ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UNEP CORTE D'APPELLO VENEZIA in data 11/07/2019 ai nn. 4604 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/10/2019 ai nn. 35093/24210;

- IPOTECA VOLONTARIA

attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. contro ██████████ ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 272000; Importo capitale: € 136000; A rogito di MARCO TOTTOLO in data 18/09/2007 ai nn. 3161/1724; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/10/2007 ai nn. 40051/10261

- IPOTECA GIUDIZIALE

attiva a favore di Burgo Group S.p.A. contro ██████████ ██████████ Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 90630,34; A rogito di TRIBUNALE ID VICENZA in data 23/07/2018 ai nn. 454/2018; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/07/2018 ai nn. 26341/4676

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€52.977,00**



Sommario

| | |
|---|-------|
| Riassunto Perizia | pg.2 |
| Sommario | pg.3 |
| Quesito | pg.4 |
| Risposta al primo punto del quesito | pg.6 |
| Risposta al secondo punto del quesito | pg.6 |
| Risposta al terzo punto del quesito | pg.6 |
| Risposta al quarto punto del quesito | pg.7 |
| Risposta al quinto punto del quesito | pg.13 |
| Risposta al sesto punto del quesito | pg.13 |
| Risposta al settimo punto del quesito | pg.14 |
| Risposta all'ottavo punto del quesito | pg.15 |
| Risposta al nono punto del quesito | pg.17 |
| Risposta al decimo punto del quesito | pg.17 |
| Risposta all'undicesimo punto del quesito | pg.17 |
| Risposta al dodicesimo punto del quesito | pg.17 |



Quesito

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,

Pag. 4



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. Verifici 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.



Beni in
Mira (VE)
 Via del Bucintoro 11 int. 8

Lotto: 001 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE (quota 1/2)

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: [REDACTED]
 Residenza: VIA DEL BUCINTORO 11/8 - MIRA VE
 Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura si situa nel centro abitato di Mira, a circa 1 km dal centro, dai servizi ed uffici pubblici principali e scuole. La zona a carattere prevalentemente residenziale, situata a ridosso della secondaria riviera Matteotti, è caratterizzata da una edificazione prevalentemente condominiale di media altezza (3 piani) risalente prevalentemente agli anni 78/80. la zona risulta comunque ben tenuta, con ampie strade corredate da marciapiedi e parcheggi destinati ai residenti ed esercizi commerciali di quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali di quartiere (buona), teatro villa dei leoni (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: adiacente a zone turistiche della Riviera del Brenta

Importanti centri limitrofi: DOLO/VENEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: collegate a Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: centri storici limitrofi di Dolo e Mirano.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Mira Buse con treni locali 1,5 km, autobus

Pag. 6



per Padova e Venezia 1 km

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE.

sito in Via del Bucintoro 11 int. 8 – MIRA VE

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] –

Residenza: VIA DEL BUCINTORO 11/8 –

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2,

foglio 26, particella 1793, subalterno 8,

indirizzo VIA DEL BUCINTORO, piano 2, comune MIRA,

categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 98, rendita € 671,39

Intestazione:

[REDACTED] per 1/2

[REDACTED] per 1/2,

foglio 26, particella 1793, subalterno 13,

indirizzo VIA DEL BUCINTORO, piano 2, comune MIRA,

categoria C/6, classe 7, consistenza 17, superficie 17, rendita € 61,46

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: POS. 73686

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER 10 ALLOGGI IN VARIANTE AL PROGETTO PRESENTATO

Pag. 7

arch. CHIARA SCAPIN – ALBO C.T.U. TRIBUNALE DI VENEZIA N. 729

VIA MONTESANTO 9/A – SANTA MARIA DI SALA VENEZIA

TEL. 041487122

scapin@desarchi.it – chiara.scapin@archiworldpec.it



IN DATA 29.3.1973
Oggetto: VARIANTE

NOTE:

Non è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico Del Comune Di Mira il titolo autorizzativo iniziale

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ in data 29/07/1974 al n. di prot. 73686

Numero pratica: POS. 07/793

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Per lavori: REALIZZAZIONE NUOVO ACCESSO PEDONALE
(INTERVENTI SU AREA CONDOMINIALE)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/12/2007 al n. di prot. 40570

Numero pratica: POS. 12/470

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L. COMUNICAZIONE INIZIA LAVORI

Per lavori: REALIZZAZIONE FORI AERAZIONE E RIFACIMENTO MARCIAPIEDE
(INTERVENTI SU AREA CONDOMINIALE)

Oggetto: NUOVA COSTRUZIONE

Presentazione in data 26/06/2012 al n. di prot. 19675

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PIANO REGOLATORE GENERALE |
| In forza della delibera: | D.G.R.V.1615 DEL 20.3.1992 INT. D-G.R.V. 3309 DEL 5.5.1992 e s.m.i. |
| Zona omogenea: | ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1-182 (art.9 p.1 N.T.A.) |
| Norme tecniche di attuazione: | 1 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B1 Le zone B1 riguardano aree che possono necessitare di interventi sulle reti infrastrutturali e tecnologiche finalizzati sia al potenziamento |

Pag. 8



delle reti esistenti che alla realizzazione di reti di nuova formazione ai fini del completamento edilizio ed urbanistico di lotti interclusi. La costruzione di nuovi fabbricati sarà soggetta a P.d.R. solamente nelle zone individuate di degrado ai sensi della Legge 457/78 dal Consiglio Comunale. Nelle more della adozione dello strumento urbanistico attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione d'uso, purché quella nuova non sia in contrasto con quanto disposto dall'Art.6 delle presenti NTA., commi 1° e 2°. Nelle zone dove non è previsto il Piano di Recupero è consentito l'intervento edilizio diretto. Nelle zone B1 sono ammesse tipologie di tipo isolato, in linea, a schiera ed a blocco. Nelle zone B1 devono essere rispettati i seguenti parametri: a) Densità edilizia massima: Non dovrà essere superiore a quanto disposto dalla Tav. 14 "VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO". E' ammesso un sottoutilizzo non superiore al 25% della densità edilizia indicata nella suddetta tavola. b) Distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade: Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt.10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Su edifici esistenti non è ammessa l'apertura di fori finestra su pareti poste a distanza inferiore di 10m da quelle antistanti. Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di mt.5,00. L'edificio può essere costruito a confine nel caso si tratti di pareti non finestrate e se vi è un accordo con i proprietari confinanti da registrare e trascrivere nei registri immobiliari o se esiste una parete in confine nel qual caso valgono, inoltre, le norme di cui all'Art.873 e seguenti del codice civile. E' ammessa la sopraelevazione di edifici a distanza dai confini inferiori a quelle precedentemente citate e nel rispetto delle altre distanze, purché, il nuovo



| | |
|--|--|
| | <p>volume insista sul sedime esistente al momento della richiesta della concessione e siano rispettate le norme del Codice Civile. Nel caso di demolizione con ricostruzione è ammessa l'edificazione del nuovo edificio o di parti di edificio a distanze inferiori a quelle precedentemente citate, purchè di pari altezza e sul sedime esistente e non sopravvanzi rispetto alla linea di confine; nel caso la demolizione con ricostruzione sia in attuazione dello strumento urbanistico attuativo, sono ammesse variazioni planimetriche dell'ubicazione del nuovo edificio. Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada all'interno dei centri abitati, valgono le norme di cui all' Art.9 del D.M. 02/04/1968 n°1444. Nel caso tuttavia di ampliamenti e sopraelevazione di edifici esistenti sono ammesse distanze inferiori purché non si creino situazioni peggiorative rispetto a quelle esistenti. Valgono inoltre le disposizioni di cui all'Art.28 del D.P.R. 495/92 per i casi in esso previsti. Per le distanze dalla strada nel caso l'intervento ricada fuori dai centri abitati, valgono le disposizioni di cui all' Art.26 del D.P.R. 495/92. c) Altezze E' ammessa un'altezza massima fuori terra pari a due piani. E' altresì ammessa un'altezza massima non superiore alla media delle altezze degli edifici contermini principali con esclusione dei corpi accessori.</p> |
| Strumento urbanistico Adottato: | P.A.T. |
| In forza della delibera: | D.C. n.3 del 9.3.2016 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,75 mc/mq |
| Altezza massima ammessa: | 2 piani |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |

Pag. 10



| | |
|--|--|
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | l'area di cui al foglio 26 mappale 1793 risulta soggetta alle prescrizioni del P.A.L.A.V. (art.38) area in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e rientra all'interno del perimetro dei centri abitati |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da appartamento posto al piano secondo di un complesso condominiale per 10 alloggi prospettante via del Bucintoro a Mira VE, e garage posto sul fronte ovest del piano terra. L'edificio principale è costituito da complessivi 3 piani fuori terra ed edificato, per quanto verificabile, con sistema tradizionale, muratura portante in laterizio intonacato, solai in latero-cemento e struttura di copertura a padiglione. Sul perimetro del fabbricato un'area scoperta comune destinata a percorsi/parcheggio e area verde condominiale.

L'alloggio accessibile direttamente dal vano scala condominiale, orientato sud/ovest e prospettante la strada pubblica, risulta organizzato in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere, bagno e w.c; camera, cucina e soggiorno sono serviti da un poggiatesta corrente sul fronte ovest.

Le opere di finitura e i materiali, pavimenti, rivestimenti e serramenti sono di buona fattura e in ottimo stato di manutenzione. I pavimenti del soggiorno, disimpegno e camere risalgono all'epoca di costruzione mentre pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina risalgono ad epoche più recenti, così come i serramenti interni ed esterni.

Gli impianti risultano normalmente mantenuti anche se non sono state fornite dichiarazioni di conformità. L'alloggio risulta in uno stato manutentivo ottimo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] –

Residenza: VIA DEL BUCINTORO 11/8 –

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



Superficie complessiva di circa mq **118,80**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'unità immobiliare residenziale posta al piano secondo del condominio di via Del Bucintoro 11 è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, di cui una matrimoniale e due singole, bagno e w.c. per un totale di mq. lordi 95 oltre al poggiolo a servizio della cucina e soggiorno di mq. 6.80 e al garage posto al piano terra di mq. lordi 17,00. Vista la situazione dello stato di fatto e la vetustà dell'immobile la sottoscritta ritiene di dover prendere come base di riferimento del valore di stima il prezzo medio rilevato dagli atti di compravendita (comparabili) degli ultimi 5 anni per edifici posti nella stessa zona aventi medesime caratteristiche e finiture, ragguagliato a seconda dello stato d'uso e vetustà per un valore medio mq. lordo di € 1020,00.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| residenza | sup lorda di pavimento | 95,00 | 1,00 | 95,00 | € 1.020,00 |
| poggiolo | sup lorda di pavimento | 6,80 | 0,35 | 2,38 | € 1.020,00 |
| garage | sup lorda di pavimento | 17,00 | 0,50 | 8,50 | € 1.020,00 |
| | | 118,80 | | 105,88 | |

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: 2-2019

Zona: CENTRALE MIRA/ORIAGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000



Valore di mercato max (€/mq): 1200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

██████████
██████████

dal 16/09/1982 al 18/09/2007 .

In forza di atto di compravendita a rogito di ROBERTO CALLEGARO,
in data 16/09/1982, ai nn. 10195;
trascritto a VENEZIA, in data 08/10/1982, ai nn. 15673/12769.

Titolare/Proprietario:

██████████ per ½
██████████ per ½

dal 18/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di MARCO TOTTOLO,
in data 18/09/2007, ai nn. 3160/1723;
trascritto a VENEZIA, in data 02/10/2007, ai nn. 40050/23062.

Identificativo corpo:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE

sito in Mira (VE), Via del Bucintoro 11 int. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

PIGNORAMENTO a favore di Burgo Group S.p.A. contro ██████████ ██████████
██████████ Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UNEP CORTE
D'APPELLO VENEZIA in data 11/07/2019 ai nn. 4604 iscritto/trascritto a VENEZIA in data
23/10/2019 ai nn. 35093/24210;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Pag. 13



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 CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 272000; Importo capitale: € 136000 ;

a rogito di MARCO TOTTOLO in data 18/09/2007 ai nn. 3161/1724;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 02/10/2007 ai nn. 40051/10261

IPOTECA GIUDIZIALE attiva

a favore di Burgo Group S.p.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 90630,34 ;

A rogito di TRIBUNALE DI VICENZA in data 23/07/2018 ai nn. 454/2018;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 31/07/2018 ai nn. 26341/4676

6.2.2 Pignoramenti: VEDI PUNTO 6.1.1

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:

circa 1300 €/ anno

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

nessuna

Millesimi di proprietà: 100,2/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - L'unità immobiliare sita al piano 2° non è accessibile a persone diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: per quanto possibile accertare non presenti

Avvertenze ulteriori: Nessun procedimento risulta dalle verifiche.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile si ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato.

Detta analisi verrà redatta sulla base di atti di trasferimento per immobili compravenduti nella stessa zona (comparabili)

in tempi recenti raffrontati ai parametri desunti dalle principali Agenzia immobiliari e dall'Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mira;

Uffici del registro di Venezia 2;

Ufficio tecnico di comune di Mira;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona, OMI, Borsino Immobiliare,

Parametri medi di zona per destinazione principale: €/mq. 1020,00 per destinazione Residenziale

Altre fonti di informazione:

Analisi di Atti di compravendita estratti dalla conservatoria per unità immobiliari simili compravendute in tempi recenti nella stessa zona o in zone limitrofe.

8.3. Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 108.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenza | 95,00 | € 1.020,00 | € 96.900,00 |
| poggiolo | 2,38 | € 1.020,00 | € 2.427,60 |

Pag. 15



| | | | |
|---|------|------------|--------------------|
| garage | 8,50 | € 1.020,00 | € 8.670,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 108.000,00 |
| Valore corpo | | | € 108.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 108.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 54.000,00 |
| Valore di stima | | | € 108.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE | 105,88 | € 108.000,00 | € 54.000,00 |

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: trattandosi di unità immobiliare funzionale non è possibile una suddivisione in lotti

Costi di cancellazione oneri e formalità:

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE

| <i>Tipologia</i> | <i>Costo</i> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria | € 35,00 |
| Iscrizione di ipoteca - Giudiziale | € 694,00 |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00 |

Totale costi di cancellazione: € 1.023,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (quota ½): € 52.977,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Indice di prestazione energetica:

/

Pag. 16



Note Indice di prestazione energetica:
non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica presso il portale della Regione Veneto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|--|------------------------|
| APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE (quota ½) | 54.000,00 |

Giudizio di comoda divisibilità:
trattandosi di unità immobiliare funzionale non è possibile una suddivisione in lotti

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- doc. 1) Documentazione anagrafica
- doc. 2) Documentazione Catastale: planimetria
- doc. 3) Documentazione Catastale: visure
- doc. 4) Estratto Mappa
- doc. 5) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 6) Titoli Edilizi Abilitativi dell'intervento
- doc. 7) Ispezioni Ipotecarie
- doc. 8) Documentazione Fotografica
- doc. 9) Documentazione Agenzia delle Entrate attestante presenza contratti d'affitto
- doc. 10) documentazione rilasciata dall'Amministrazione di condominio in merito alle spese condominiali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad **Imposta di Registro**

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

| | |
|--|---|
| Lotto | 001 - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE (quota 1/2) |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà |



| | |
|--------------------------|---|
| Identificativo catastale | <p>Corpo APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E GARAGE:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2, foglio 26, particella 1793, subalterno 8, indirizzo VIA DEL BUCINTORO, piano 2, comune MIRA, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 98, rendita € 671,39</p> <p>██████████ per 1/2 ██████████ per 1/2, foglio 26, particella 1793, subalterno 13, indirizzo VIA DEL BUCINTORO, piano 2, comune MIRA, categoria C/6, classe 7, consistenza 17, superficie 17, rendita € 61,46</p> |
| Valore | <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 52.977,00€</p> |

Data generazione:
02-09-2020 18:09

L'Esperto alla stima
Arch. Chiara Scapin
(documento firmato digitalmente)

