

Tribunale Ordinario di Venezia

Volontaria Giurisdizione

Giudice Designato dr.ssa Alessandra RAMON

Eredità giacente di

R.G. 272/2012

Relazione di Stima

sul valore di mercato dell'immobile ubicato in Via Rivoletto, 4 in Comune
di Mira Ve.

* * * * *

Il sottoscritto Claudio Biancon, nato a Mirano VE il 31 ottobre 1950
(p.iva 00549630275 e c.f. BNCCCLD50R31F241N) iscritto all'Ordine degli
Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di
Venezia al n. 767, con studio in Spinea VE Via Rossignago n. 11, è stato
incaricato dal Curatore dott. giusta autorizzazione del
Giudice Designato in data 17 dicembre 2014, di redigere la presente
relazione di stima.

Pertanto,

- esperito l'esame della documentazione trasmessa dal Curatore
dell'eredità giacente dott. consistente in :
 - . copia nota di Trascrizione del 14 settembre 2012 n. T 65049;
 - . copia Visura catastale presso Agenzia del Territorio del 6 marzo
2012;
 - . copia dello stato famiglia alla data della morte del signor
avvenuta l'8 maggio 2010;
 - . copia del certificato di morte del signor .
 - . copia dell'inventario dei beni contenuti nell'immobile domicilio del
defunto;
- acquisita, previo accesso agli atti del Comune di Mira, la
documentazione tecnica ed amministrativa relativa ai beni immobili
in argomento;



- acquisiti altresì l'estratto mappa catastale dal Nuovo Catasto Terreni e le pertinenti visure per immobile alla data del 9 febbraio 2015 presso Ag. Entrate - Servizi Catastali nonché la planimetria delle unità immobiliari depositata al Catasto Edilio Urbano con prot. n. A02576/99;
 - eseguito sopralluogo per prendere visione dei beni e documentare fotograficamente lo stato dei luoghi,
- a fronte dei sotto elencati quesiti :
- 1) **Generalità dell'esecutato:** verifichi le generalità del debitore, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD., nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale in caso di soggetto coniugato, indicando pure la data del matrimonio;
 - 2) **Individuazione dei beni:** provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti;
 - 3) **Regolarità urbanistica:** provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attestò l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalle vigente normativa;
 - 4) **Stato di possesso:** verifichi, lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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;

- 5) **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:** indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni 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 resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli :
- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
 - atti di asservimento urbanistici;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - altri pesi o limitazioni d' uso.

Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 6) **Spese di gestione condominiali-opere abusive sanabilità:** indichi- ove ne ricorra il caso- l' importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;
- 7) **Descrizione sintetica dei beni-valutazione:** 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 al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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

nota
rep
2) I
Ider
Gli
al F
c
F



eventuali rifiuti, e quindi finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle al punto 6;

- 8) **Nel caso si tratti di quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura qualora si tratt di terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica e ove tali terreni non configuri un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.
- 9) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli 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.
- 10) **IVA e l'imposta di registro:** dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o ad IVA e se l' immobile è un bene strumentale dell' azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.
- 11) **Predisponga uno schema** identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
 - lotto
 - diritto reale staggito
 - quota di proprietà
 - identificazione catastale
 - valore attribuito.

riferisce quanto segue :

1) **Generalita' dell'esecutato.**

I beni oggetto della procedura sono intestati al signor

, nato a il ; e deceduto a in data
, Cf ; giusto atto di compravendita

notarie del dott. Candiani Francesco redatto in data 24 marzo 2004 con
rep. 97223/20682, registrato a Mestre il 14 aprile 2004 al n. 9162.

2) Individuazione dei beni.

Identificazione Catastale

Gli immobili sono catastalmente identificati al NCEU in Comune di Mira
al Fq. 4 : _____

- . con il mappale 233 sub.1 - Via Rugoletto, 4

Piano Terra . Categoria A/3 . Classe 2° . 6 vani . Rendita € 356.36

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di un edificio in linea dotata di scoperto - il mappale 233 sub. 3 – in comune con i mappali 233 sub.4, 503, 504 sub.1, 504 sub 2 e 504 sub.3.

- con il mappale 503 - Via Rugoletto, 4 - annesso rustico : stalla
portico, magazzino e ripostiglio

Il mappale 233 sub. 1 è associato al mappale 503 come rappresentato nella planimetria prodotta con la denuncia di Variazione catastale presentata in data 26 ottobre 1999 con il n. A02576/99 di protocollo — allegato sub B

Ubicazione

Gli immobili sono ubicati in Via Rugoletto al civico 4, in un contesto agricolo ai limiti del territorio del Comune di Mira che confina con il Comune di Spinea.

Vi si accede attraverso strada privata in ghiaia ben costipata, di larghezza utile al passaggio di un solo veicolo, che si innesta su Via



Rugoletto - strada comunale - che a sua volta si innesta sulla Strada Provinciale 81 che in quel tratto è identificata come Via Rimini.

La Strada Provinciale 81 ad ovest e l'Autostrada A.57 a sud – entrambe a circa 80 metri di distanza dall'edificio - caratterizzano questi due versanti mentre quelli verso nord ed est, si presentano come i spazi aperti tipici del territorio agricolo.

Descrizione degli immobili.

L'abitazione al piano terra è parte di un edificio in linea a due piani composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale che, assieme ad altri manufatti pertinenziali, forma un compendio immobiliare che richiama ad una aggregazione edilizia tipica della campagna veneta. Le unità immobiliari in argomento - abitazione e annesso rustico - sono parte della porzione est del compendio alle quali si accede attraversando lo scoperto comune alle unità immobiliari della porzione ovest del compendio.

L'intero compendio immobiliare - un'isola edificata sul territorio agricolo - è dotato di recinzioni perimetrali e di unico accesso costituito da un cancello pedonale e uno scorrevole per i veicoli.

Anche i percorsi interni al compendio sono in ghiaia ben costipata.

Gli scoperti tra le porzioni est ed ovest del compendio sono definiti da una recinzione.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale, come già riferito, è posta al piano terra della porzione est del compendio. Al primo piano è ubicata una diversa unità immobiliare di proprietà di terzi.

Detta porzione est è dotata di copertura in tegole di laterizio, grondaie e

plu
è p
ant
Og
50
Lc
cc
al
di



pluviali in lamiera verniciata. Antistante alla porzione est del compendio è presente un edificio che presenta le caratteristiche tipologiche di un annesso rurale.

Oggetto della relazione è la parte di annesso identificata con il mappale 503 e cioè quella che fronteggia l'abitazione al piano terra.

Lo scoperto della porzione est del compendio, il mappale 233 sub.3, è comune alle abitazioni del piano terra - mappale 233 sub. 1, all'abitazione del piano primo - mappale 233 sub.4 di terzi e alle porzioni di annesso - mappale 503 e mappale 504 sub.2 e 504 sub.4 ; questi ultimi due subalterni di proprietà di terzi.

tutto, come rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato sub.B.

La consistenza degli immobili e i dettagli sui materiali sono rappresentati con la allegata relazione fotografica - allegato sub.A.

...

ABITAZIONE al piano terra.

E' composta da veranda a protezione dell'ingresso, da ingresso con cucina e soggiorno sul alto destro ; bagno sull'ingresso ; due stanze da letto a sinistra dell'ingresso e, oltre le stanze da letto, da un locale guardaroba e dalla lavanderia, che sviluppano una superficie al lordo delle murature di mq. 140,00.

Alla lavanderia si accede anche dall'esterno; la lavanderia, il guardaroba e una stanza da letto sono fra loro comunicanti.

L'abitazione è dotata degli impianto idrico, elettrico e riscaldamento. Il gas viene fornito da un serbatoio Gpl - interrato nello scoperto ad est - in

comune fra le due abitazioni e dotato di contatori per la misura dei rispettivi consumi. La caldaia, con produzione di acqua calda igienico sanitaria, è installata nel locale lavanderia. Tutti gli ambienti sono dotati di radiatori in alluminio tranne il soggiorno e il guardaroba.

Nell'ingresso, sopra la porta del bagno, e in soggiorno sono installati due split alimentato da motocondensanti esterne applicate sulla parete nord. La pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato bianco cm. 45x45 è continua. Solo il bagno presenta la stessa tipologia di pavimentazione con formato 30x30 colore bianco alternato ad elementi neri con effetto scacchiera.

Rivestimento parietale del bagno a tutta altezza in piastrelle smaltate. L'ambiente cucina è sopraelevato rispetto all'ingresso e al soggiorno di 10 cm. circa.

Altezze nette interne ,

- ingresso 2,62 m
- bagno, h.2,66
- soggiorno, h. 2,73
- cucina, h. 2,58
- camere da letto, h. 2,78 e h. 2,75
- guardaroba, h. 2,69
- lavanderia, h. 2,69.

Serramenti esterni in legno verniciato con vetro semidoppio - 3 mm - ad eccezione della finestra guardaroba in dotata di vetrocamera.

Avvolgibili in pvc ad eccezione delle finestre della camera da letto a nord dotate di oscuri in alluminio. Cassonetti in legno.

Tutti
e pc
anod
Port
scor
Intol
Gli
gua
Fog
fog
ne
L'u
di
2010
AP
La
di
sc
ci
s
h
F
I
I

Tutti i serramenti esterni dotati di avvolgibile, ad eccezione della finestra e porta della lavandaia, sono dotati di controfinestre in alluminio anodizzato color ottone con vetro semidoppio.

Porte interne in legno; per le due camere da letto in vetro opaco scorrevoli. Battiscopa in legno.

Intonaci interni ed esterni al civile. Tinteggiature interne.

Gli ambienti non presentano presenze di umidità ad accezione del guardaroba.

Fognatura acque nere : il compendio immobiliare non è servito da rete di fognatura. L'abitazione è dotata di vasca di raccolta a tenuta con vuotazioni periodica.

L'unità immobiliare confina a sud, est e ovest con scoperto comune, il mappale 233 sub 3 e ad ovest è in aderenza con proprietà di terzi, il mappale 852.

ANNESSO rustico.

La parte di annesso in argomento si presenta con la originaria struttura di copertura in legno - travi, capriate, orditura secondaria - con sovrastante manto lastre di eternit, ancorate all'orditura secondaria; è costituito da una stanza a magazzino con altezza di mt. 2,40 e soffitto in solaio di latero cemento; da un portico/magazzino, aperto su un lato, con h.media di 3,35 mt. attualmente adibito a ricovero di automezzo. Dal portico, con una scala in legno, si accede al sottotetto aerato sovrastante la stanza con altezza al colmo di mt. 2,00.

Il manufatto sviluppa una superficie coperta di mq. 31,00

Tinteggiatura esterna del manufatto a calce



Oltre l'annesso, verso est, è presente una gazebo aperto sui lati, con co
pertura in lastre di onduline bituminose; a fianco, sul confine sud , è
posizionato un barbecue.

L'unità immobiliare confina ad est e ad ovest con scoperto esclusivo; a
nord con scoperto comune, il mappale 233 sub.3 e a sud è in aderenza
con proprietà di terzi, il mappale 504.

3) Regolarità urbanistica.

Sotto il profilo urbanistico, il compendio immobiliare a cui appartengono
l'abitazione e l'annesso in argomento, giace in Zona Territoriale
Omogenea E2 . come attestato dall'allegato Certificato di Destinazione
Urbanistica e relative Norme Tecniche di Attuazione - allegato sub.C.

L'edificio è dotato di "Autorizzazione di Abitabilità" ad uso residenziale
rilasciata dal Comune di Mira in data 14 marzo 2000 con posizione n.
93321 e prot. Reg. 596 a seguito di intervento di Ristrutturazione e
parziale sopraelevazione autorizzato con Concessione Edilizia n. 93321
in data 27 settembre 1996 – allegato sub.D .

La Variazione della consistenza catastale a seguito di detto intervento è
costituita dalla già citata prot. A02576/99 in data 26 ottobre 1999 .

Rispetto a tale Variazione catastale, che risulta essere l'ultima
depositata presso l'Agenzia del Territorio, lo stato dei luoghi presenta le
seguenti modeste difformità:

Abitazione .

- il soggiorno è a destra e la camera a sinistra dell'ingresso;
- la cantina è oggi lavanderia e guardaroba distinte da un divisorio ; in

lavanderia sono presenti divisori in cartongesso che preludono la realizzazione di un servizio igienico con doccia ; il guardaroba è collegato all'adiacente camera attraverso con una porta.

- L'altezze dei vani diverse da cm. 278.

Annesso rustico.

- la stalla è oggi un magazzino;
- il ripostiglio aderente la parete est del portico è stato demolito.

Gazebo, non legittimato.

Sanatoria delle difformità

Le difformità sopra elencate riferite all'abitazione e all'annesso rustico si possono sanare nel rispetto della vigente normativa - DPR 380/2001 e m.i. trattandosi sostanzialmente di modifiche interne e cambio di utilizzo di ambienti con funzioni compatibili con la residenza.

Costi.

- Bisognerà rimuovere la "pedana" della cucina per ottenere l'altezza minima di mt. 2,70 ; ricostruire la pavimentazione, ricollocare il battiscopa, ripresa tinteggiatura.
- Spese tecniche per la progettazione della Sanatoria, Variazione catastale con diritti erariali che interesserà tanto l'abitazione quanto l'annesso, sanzione amministrativa comunale.
- Iva su spese tecniche, lavori e cont. Prev.le 4%

Complessivamente

€. 7.000,00

Diversamente, il gazebo in metallo dotato di copertura, deve essere demolito poiché costituisce un volume edilizio non sanabile.

5) I vir
Tras
in d
data
6) Not
7) Il c
sul
Pe

- Rimozione della copertura in lastre di onduline bituminose;
- Rimozione della struttura metallica;
- Trasporto a discarica di tutto il materiale.

Complessivamente, iva compresa

€. 3.000,00

Il barbecue va smontato, spostato e rimontato a distanza regolamentare
dal confine di proprietà di terzi.

€. 150,00

Costo totale

per sanare le difformità ed eliminare le opere illegittime

€. 10.150,00

Bonifica copertura in eternit annesso rustico .

Rimozione materiale contenente amianto e sua sostituzione con lamiera grecata zincata preverniciata come da dettagliata relazione di intervento allegato sub. E e preventivo di Ditta specializzata ed autorizzata alla rimozione di materiali con amianto.

Complessivamente €. 4.700,00

4) Stato di possesso.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà al signor in
data 24 marzo 2004 con atto di compravendita del dott. Candiani
Francesco rep. 97223/20682, registrato a Mestre il 14 aprile 2004 al n.
9162.

Al momento dei sopralluoghi del Consulente in data 9 e 18 febbraio era
presente la signora che risulta abitare presso gli
immobili con il figlio come riferito dallo stato famiglia e
dal certificato anagrafico di nascita di rilasciati dal
Comune di Mira. Allegati sub. G.

5) **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni sono riportati nella nota di Trascrizione del 14 settembre 2012 n. T 65049; (Ispezione ipotecaria in data 14 settembre 2012) come confermati dalla successiva visura in data 17 febbraio 2015. Allegato sub. F

6) **Spese di gestione condominiali.**

Non esistono condizioni e spese di carattere condominiale

7) **Descrizione sintetica dei beni-valutazione.**

Il criterio di valutazione viene individuato nel definire il valore di stima sulla base della consistenza edilizia attuale.

Pertanto, tenuto conto :

delle prescrizioni derivanti dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Mira in merito agli interventi edili ammissibili nella Zona Territoriale Omogenea di tipo E 2 alla quale appartengono gli immobili in argomento;

dell'ubicazione, interessata sui fronti sud ed ovest, a limitata distanza, dalla presenza di viabilità Autostradale e Provinciale;

dello stato di legittimità degli immobili sotto il profilo edilizio e dei costi per gli interventi di sanatoria ex DPR 380/2001 e s.m.i. ;

dei costi per la bonifica dell'eternit della copertura dell'annesso rustico;

dello stato di conservazione dei beni e dello scoperto;

della loro superficie linda complessiva : mq. 140,00 per l'abitazione e mq. 31,00 per l'annesso rustico ;

Il valore commerciale degli immobili è di €. 108.850,00 così distinti :



- Abitazione al piano terra	€.	98.000,00
- Annesso rustico	€.	<u>10.850,00</u>
	€.	108.850,00

Dai quali dedotti i costi per

- sanare le difformità edilizie ed eliminare le opere illegittime €. 10.150,00
- bonificare copertura eternit annesso rustico €. 4.700,00
- rimane il valore commerciale finale di €. 94.000,00

8) Nel caso si tratti di quota indivisa.

Gli immobili sono divisibili. L'abitazione è fisicamente disgiunta dall'annesso rustico; entrambi godono di uno scoperto comune con altre unità immobiliari.

Con adeguata variazione catastale l'abitazione al piano terra può essere separata dall'annesso rurale.

9) Allegati.

Vengono prodotti i seguenti allegati :

- sub. A Documentazione fotografica descrittiva dello stato dei luoghi .
- sub. B Estratto mappa catastale, visura catastale con scheda catastale, elaborato planimetrico.
- sub. C Certificato di destinazione urbanistica.
- sub. D Concessione Edilizia n. 93321 del 27 settembre 1996 - con allegato elaborato grafico - e Autorizzazione di ABITABILITA' n. 596 del 14 marzo 2000.
- sub. E Preventivo Ditta Monetti Group Srl per bonifica eternit
- sub. F Ispezioni ipotecarie

sub. G

Copia Certificato Storico di famiglia rilasciato dal Comune
di Venezia-Servizi demografici; copia Stato famiglia alla
data della morte del signor ; copia
certificato di morte del signor ; certificato
anagrafico di nascita del signor e copia
dell'inventario dei beni contenuti nell'immobile ultimo
domicilio del defunto.

10) IVA e l'imposta di registro

La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro.

11) Predisponga uno schema,

Lotto.

Il lotto sul quale giacciono l'abitazione - mappale 233 sub. 1 - e
l'annesso rustico - mappale 503 - confina a nord con mappale 977, ad
est con il mappale 536, a sud con il mappale 504 e ad ovest con il
mappale 852.

Diritto reale staggito.

Limitatamente agli immobili descritti - v.allegato sub.F - sussistono le
formalità di seguito elencate :

- Ipoteca VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di
mutuo iscritta in data 24 maggio 2004 RP 4311 RG 19750.
Pubblico ufficiale CANDIANI Francesco.
- Ipoteca LEGALE ex art.77 DPR 602/73 e s.m.
Pubblico ufficiale GEST LINE Spa

Quota di proprietà

Il signor era l'unico proprietario degli immobili .

Identificazione catastale

Gli immobili sono catastalmente identificati al NCEU in Comune di Mira

al Fg. 4 con :

mappale 233 sub.1 Piano Terra ; Categoria A/3 ; Classe 2° ; 6 vani ;

Rendita €. 356,36.

mappale 503.

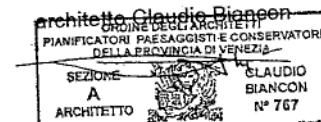
Trattasi di unità immobiliari ad uso abitazione al piano terra e annesso rustico dotate di scoperto comune con il mappale 233 sub.3.

Valore attribuito

Il valore commerciale degli immobili è di €. 94.000,00

Spinea, il 24 febbraio 2015

Il consulente

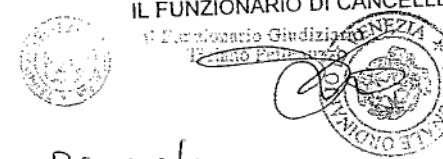


VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2015, il giorno 26 del mese di febbraio, presso il Tribunale Ordinario di Venezia, avanti il sottoscritto Funzionario di Cancelleria è comparso l'architetto Claudio Biancon , nato a Mirano VE, il 31 ottobre 1950, residente a Spinea in Via Rossignago, 11, BNCCLD50R31F241N il quale previa ammonizione sull'importanza morale dell'atto e sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento l'avanti estesa perizia da lui sottoscritta, pronunciando la formula : "Giuro di avere bene e fedelmente adempito all'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità".

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

Il Funzionario Giudiziario TRIBUNALE PENITENZIARIO DI VENEZIA



RG-632/15 ora 245

