

---

# Tribunale di Venezia

Giudice delle esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO GIRARDI**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE composto da numero 3 Lotti**

Esperto alla stima: **arch. MAURO DELLA TOFFOLA**  
Codice fiscale: DLLMRA65A14F205S  
Partita IVA: 03110460270  
Studio in: **SESTIERE SAN MARCO 1567 - 30124 VENEZIA**  
telefono: 041 52 27 814  
fax: 041 52 36 643  
email: [maurodt@tin.it](mailto:maurodt@tin.it)  
pec: [mauro.dellatoffola@archiworldpec.it](mailto:mauro.dellatoffola@archiworldpec.it)



**Bene:** Via Gramsci, 67 - Mirano (Venezia)

**Identificativo Lotto:** Lotto n. 2

**Corpo Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale:** Mirano (Venezia) frazione: Mirano, Via Antonio Gramsci, 67

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di - Nuda proprietà

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro -  
Importo ipoteca: € 201418,19 - Importo capitale: € 67139,40 iscritto/trascritto a Ufficio del  
Registro di Padova in data 04/12/1997 ai nn. 33830 6097  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 600000,00 -Importo capitale: €  
539224,58  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 04/05/2010 ai nn. 17221 3184  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 -Importo capitale: €  
42068,37  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 19/05/2010 ai nn. 19391 4342  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON  
contro - Importo ipoteca: € 300000,00 - Importo capitale: € 228858,29  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 05/08/2010 ai nn. 31939 7484  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro -  
Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 370451,99 iscritto/trascritto a Ufficio  
del Registro di Padova in data 10/08/2010 ai nn. 32804 7687  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da  
Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data ai nn. 2877 544  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA SCPA contro derivante da  
Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: € 193993,62

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 23467 4741  
- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante  
da Atto esecutivo del Tribunale di Venezia  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 21/06/2013 ai nn. 19705 13199

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni €49.299,80

nello stato di fatto in cui si trova:

Regime fiscale della vendita: Esente IVA

Prezzo di vendita del lotto nello stato di € 49.299,80

"occupato" dall'usufruttuaria:

**Bene:** Via dei Gabbiani, 18 - Lido Altanea - Caorle (Venezia)

**Identificativo Lotto:** Lotto n. 3

**Corpo Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico:** Caorle (Venezia)

frazione: Lido Altanea, Via dei Gabbiani, 16

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

50/100 piena Proprietà

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: €  
539224,58

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 30/04/2010 ai nn. 14648 3184

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto

1-ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 -Importo capitale: €  
42068,37

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 17/05/2010 ai nn. 16784 3700

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto

1-ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI

MARCON contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 300000,00 -

Importo capitale: € 228858,29

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 04/08/2010 ai nn. 27162 6072

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto

1-ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro

derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: €

370451,99

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 10/08/2010 ai nn. 28151 6335

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1 e

la società Stevanato S.r.l.- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da Decreto ingiuntivo -  
Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 14/01/2011 ai nn. 1320 232  
Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1-  
Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da  
Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo  
capitale: € 188204,18  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 14/01/2011 ai nn. 1320 232  
Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1-  
Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA SCPA contro derivante da  
Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: €  
193993,62  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 20308 4025  
Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1-  
Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da  
Atto esecutivo del Tribunale di Venezia  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/07/2013 ai nn. 18202 12437

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni €26.287,80  
nello stato di fatto in cui si trova:

Regime fiscale della vendita: Esente IVA

Prezzo di vendita del lotto per la quota del € 26.287,80  
50%:

**Bene:** Via Viasana, 18 - Mirano - Mirano (Venezia)

**Identificativo Lotto:** Lotto n. 4

**Corpo Villetta bifamiliare con due appartamenti distinti con cortile in  
condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages: Mirano  
(Venezia) frazione: Mirano, Via Viasana, 18**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di - Piena proprietà

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
- Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: € 539224,58  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 04/05/2010 ai nn. 17221 3184  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 -

Importo capitale: € 42068,37  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 19/05/2010 ai nn. 19391 4342  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON  
contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: €  
300000,00 - Importo capitale: € 228858,29  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 05/08/2010 ai nn. 31939 7484  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro  
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 500000,00 -  
Importo capitale: € 370451,99  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 10/08/2010 ai nn. 32804 7687  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da  
Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo  
capitale: € 188204,18  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 27/01/2011 ai nn. 2877 544  
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA SCPA contro derivante da  
Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: €  
193993,62  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 16/06/2011 ai nn. 23467 4741  
- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 21/06/2013 ai nn. 19705 13199

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni €149.307,68  
nello stato di fatto in cui si trova:

Regime fiscale della vendita: Esente IVA

Prezzo di vendita del lotto nello stato di € 149.307,68  
occupato dall'esecutato:

Sommario:

LOTTO 2 da pagina 19 a pagina 27  
LOTTO 3 da pagina 28 a pagina 36  
LOTTO 4 da pagina 37 a pagina 49

### 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 a che 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 – **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - , le eventuali cause in corso.
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 di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
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. allegghi 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 è pregato di prestare giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali** e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico.

## AVVISO AGLI STIMATORI

### CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA.

#### PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100%) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento delle durate delle udienze;

Considerato che, all'udienza ex Art 569 c.p.c il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

Che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuarne il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

Che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

Ch e al fine di effettuare celermente tali adempimenti, si invitano gli estimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come **prima pagina** (la seconda sarà il sommario) una **scheda** contenente le seguenti informazioni:

- 1) indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
- 2) indicazione se il bene è pignorato per intero o solo proquota, con specificazione, in tali ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
- 3) indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
- 4) indicazione sul prezzo di stima.**



**Beni in Mirano (Venezia)**  
**Località/Frazione Mirano**  
**Via Antonio Gramsci, 67**

**Lotto n. 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:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

Note: Relativo alla particella 795, sub. 11 - Abitazione

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

**Identificativo corpo: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale.  
sito in Mirano (Venezia) frazione: Mirano, Via Antonio Gramsci, 67**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di Nuda proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: indirizzo Via Roma, piano 3, sezione censuaria Urbana, foglio 21, particella 795, subalterno 11., scheda catastale 2100 categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € € 387,34

Derivante da:VARIAZIONE DEL 1/1/1992 variazione del quadro tariffario

Confini:Coerente

Confini: a nord con la Via Gramsci, a est con il mappale 713, a sud con i mappali 797 e 1026, a ovest con la Via Gramsci;

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: indirizzo Via Roma, piano T, foglio 21, particella 1023, subalterno 8., scheda catastale 2232 categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita € € 40,90

Derivante da:Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Confini:La particella 1023 è coerente e confina a nord con il mappale 1026, a sud con i mappali 340 3e 344, a ovest con il mappale 1026 e a Nord con il mappale 1026.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale

**Caratteristiche zona:** in centro storico.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville della riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di collegamento a mezzo autobus per Padova 300 metri

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi di vicinato e servizi pubblici (Buona)

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

Pag. 20 di 49

Ver. 3.0

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezias.it

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Mirano (Venezia) frazione: Mirano, Via Antonio Gramsci, 67**

**Identificativo:** Licenza esecuzione lavori edili n. 22 prot. 1548 del 19.5.1970

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Dati relativi all'abitazione

Per lavori: Costruzione di edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1970 al n. di prot. 1548

Abitabilità/agibilità in data 07/07/1972 al n. di prot. 2029

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda )  
senza ascensore con garage in cortile condominiale**

sito in **Mirano (Venezia) frazione: Mirano, Via Antonio Gramsci, 67**

**Identificativo:** Licenza esecuzione lavori edili n. 270/71 di pratica e n. 16597 di prot

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Si riferisce al garage che risulta costruito successivamente all'abitazione.

Per lavori: Costruzione di un gruppo di garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/01/1973 al n. di prot. Pratica n. 270/71 Prot. 16597

Abitabilità/agibilità in data 11/9/1973 al n. di prot. Pratica n. 270 Prot. 13840

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda )  
senza ascensore con garage in cortile condominiale**

##### 4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda )  
senza ascensore con garage in cortile condominiale**

##### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: Zona Prevalentemente Residenziale di Completamento B6/12
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

**Descrizione : di cui al punto Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

L'appartamento è inserito in edificio di quattro piani fuori terra ed è disposto lungo l'asse Est-Ovest. L'ingresso avviene dal civico 67 di via Antonio Gramsci attraverso un porticato sul quale sono presenti

diversi negozi al piano terra. Le scale condominiali sono in marmo con finestre e in discreto stato di conservazione. Gli inquilini delle scale assommano complessivamente a tre. Le spese di gestione delle scale sono divise amichevolmente tra i condomini.

Appartamento è situato al terzo e ultimo piano ed è mansardato con due terrazze. All'appartamento si accede solo a mezzo scale in quanto è privo di ascensore ed è composto da ingresso, locale cucina di 14,44 mq. dotato di blocco con pensili ed elettrodomestici da incasso, con accesso alla terrazza " a vasca " di 8,32 mq comunicante anche con il soggiorno di 27,58 mq. dotato di camino. Esistono poi due camere da letto, una matrimoniale di 17,5 mq e una singola di 10,66 mq. comunicanti con la seconda terrazza " a vasca " di 10,56 mq. Esiste un solo bagno dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e doccia di 5,44 mq. Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete seppur datate e gli ultimi lavori di restauro significativi risalgono a parere dello scrivente a circa 20 anni fa'. I pavimenti sono in buono stato così come le pareti che sono intonacate e rasate. Gli infissi sono in legno con vetro camera in discreto stato di conservazione. Le chiusure sono a tapparelle con rotolanti. L'impianto di riscaldamento e acs è autonomo con caldaia situata all'esterno sulla terrazza ad Est. La caldaia risale al 1998 e risulta corredata di libretto e di regolari rapporti di manutenzione. Esiste anche un impianto di condizionamento con diffusori a mezzo canalizzazioni e griglie incassate a muro che però a detta dell'occupante risulta non più funzionante. L'altezza media interna è di 2,70 m con un minimo di 1,20 m ed un massimo di 3,35 m.

L'appartamento è dotato in fine di box auto con chiusura a basculante inserito in un blocco edilizio ad un piano situato in cortile condominiale ed ha una superficie netta di 12,88 mq.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Nuda proprietà**

**Superficie complessiva di circa mq 119**



è posto al piano 3

L'edificio è stato costruito nel 1970 ristrutturato nel Probabilmente alla fine degli anni '90 a seguito dell'acquisto.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 67 di interno , ha un'altezza interna media interna: 2,70. Altezza massima 3,35 m. - minima 1,20 m

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Condizioni Generali dell'immobile: Appartamento in discreto stato di conservazione anche se datato. L'impianto di condizionamento dell'aria risulta a detta dell'usufruttuaria non funzionante. Le rifiniture interne sono decorose.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stucco spatolato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

- Note: Impianto di condizionamento a detta degli occupanti non funzionante.

- Elettrico** tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Gas** tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in lamiera zincata** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
- Idrico** tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poterziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativa	sup lorda di pavimento	101,00	0,75	75,75
Abitazione in condizioni buone ma di non recente restauro e situata al piano terzo mansarda senza ascensore. Per tale ragione è stato applicato il coefficiente 0.75				
Terrazze a vasca	sup reale netta	18,00	0,30	5,40
		<b>119,00</b>		<b>81,15</b>

#### Accessori:

Box singolo Identificato al catasto fabbricati:  
in intestazione: C.S., partita foglio 21 particella 1023, subalterno 8, categoria , classe C/6  
cortile consistenza 12 mq. , superficie piano T, rendita € 40,90,  
condominiale Derivante da: variazione del 1/1/1992 variazione del quadro tariffario  
Coerenze: Coerente  
Confini: a nord con il mappale 1026, a est con i mappali 340 e 344, a sud con i mappali 800 e 796, a ovest con il mappale 1026  
posto al piano Terra composto da Garage con basculante - Sviluppa una superficie complessiva di 12,00  
Valore a corpo: € 6000

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**  
**sito in Mirano (Venezia), Via Antonio Gramsci, 67**  
Occupato da , Usufruttuaria



Note: La signora risulta residente in Via Gramsci 67 con la sua famiglia

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro  
- Importo ipoteca: € 201418,19 - Importo capitale: € 67139,40

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 04/12/1997 ai nn. 33830 6097

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: € 539224,58

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 04/05/2010 ai nn. 17221 3184

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 - Importo capitale: € 42068,37

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 19/05/2010 ai nn. 19391 4342

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON contro - Importo ipoteca: € 300000,00 - Importo capitale: € 228858,29

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 05/08/2010 ai nn. 31939 7484

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 370451,99

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 10/08/2010 ai nn. 32804 7687

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data ai nn. 2877 544

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA SCPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: € 193993,62

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 23467 4741  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Venezia  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 21/06/2013 ai nn. 19705 13199

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale**

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

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:

**Identificativo corpo: Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale  
sito in Mirano (Venezia), Via Antonio Gramsci, 67**

Spese medie annue: 0

Spese scadute: 0

Millesimi di proprietà: Non noti.

La ripartizione delle spese della luce e della pulizia scale avviene tra i tre condomini in forma amichevole a detta dell'occupante usufruttuaria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Servitù passiva pubblica di passaggio e con la servitù passiva di acquedotto, elettrodotto, gasdotto, fognature e passaggio cavi telefonici

Certificato energetico presente

Classe energetica F/190,30 kWh/mq anno

Note classe energetica Codice attestato: 123047/2014

Avvertenze ulteriori Non note.

### **Risposta al punto ottavo del quesito**

**Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, Uffici del registro di Padova, Ufficio tecnico di Mirano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2014;  
 Agenzie immobiliari della zona;  
 Casa.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
 € 1425,00/mq

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al piano 3 ( ultimo piano mansarda ) senza ascensore con garage in cortile condominiale	con annesso Box singolo	81,15	119,00	79.896,00	79.896,00
Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro. Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.					
				<b>79.896,00</b>	<b>79.896,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 14.617,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 15.979,20

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 49.299,80**



**Beni in Caorle (Venezia)**  
**Località/Frazione Lido Altanea**  
**Via dei Gabbiani, 18**

**Lotto n. 3**

### **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:**

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

**Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari**

**Titolare/Proprietario:** Società " Fin-Turiv Finanziaria Turistica Rivignano S.r.l. " dal **01/01/1993** al In forza di atto di compravendita

Note: Trattasi di terreno all'epoca distinto con il mappale 85 antecedente alla costruzione del Villaggio turistico.

**Titolare/Proprietario:** Società Prà delle Torri S.p.A. dal **18/10/1994** al In forza di Fusione per incorporazione trascritto a Ufficio del registro di Venezia in data 10/11/1994 ai nn. 118592/15890

Note: Trattasi di terreno all'epoca distinto con il mappale 85 antecedente alla costruzione del Villaggio turistico.

**Titolare/Proprietario:** Giove S.r.l. dal **14/01/1998** al In forza di atto di compravendita trascritto a Ufficio del registro di Venezia in data 23/01/1998 ai nn. 65408/1215

Note: Trattasi di terreno all'epoca distinto con il mappale 85 antecedente alla costruzione del Villaggio turistico.

**Titolare/Proprietario:** Giove S.p.A. dal 09/02/2002 al In forza di Trasformazione di società trascritto a Ufficio del registro di Venezia in data 29/05/2002 ai nn. 75124/12292

Note: Trattasi di terreno all'epoca distinto con il mappale 85 antecedente alla costruzione del Villaggio turistico.

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

**Identificativo corpo: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico.**

**sito in Caorle (Venezia) frazione:Lido Altanea, Via dei Gabbiani, 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

50/100 piena Proprietà

Note: L'immobile è in disponibilità come comproprietario al 50% del sig.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , piano T-1, foglio 39, particella 339, subalterno 43, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € € 361,52 Derivante da:VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 84957

Confini:La particella è coerente.

La particella 339 confina a nord con il mappale 435, a Est con i mappali 431, 433 e 258, a Sud con il mappale 323 e a Ovest con il mappale 475.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

indirizzo Viale S.Margherita, interno Lotto 3C, piano S 1 , foglio 39,  
particella 339, subalterno 95, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq., rendita € € 84,29  
Derivante da:VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 85009

Confini:La particella è coerente.

La particella 339 confina a nord con il mappale 435, a Est con i mappali 431, 433 e 258, a Sud con il mappale 323 e a Ovest con il mappale 475.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , indirizzo Viale S.Margherita, interno Lotto 3C, piano T, foglio 39,  
particella 339, subalterno 122, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq., rendita € € 24,84  
Derivante da:VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. 85009

Confini:La particella è coerente.

La particella 339 confina a nord con il mappale 435, a Est con i mappali 431, 433 e 258, a Sud con il mappale 323 e a Ovest con il mappale 475.

Irregolarità e Spese:

Nessuna

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Caorle città.

**Caratteristiche zone limitrofe:** portuali

**Attrazioni paesaggistiche:** Mare.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Caorle.

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:** Centro commerciale solo per il periodo estivo (Buona), Parcheggi (Buona)

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

sito in **Caorle (Venezia) frazione: Lido Altanea, Via dei Gabbiani, 16**

**Identificativo:** Concessione edilizia n. 271/2002

Intestazione: Giove S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Prot. n. 49681 del 21/12/2001

Per lavori: Costruzione di villaggio turistico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/12/2001 al n. di prot. 49681

Rilascio in data 23/12/2002 al n. di prot. 271/2002

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

sito in **Caorle (Venezia) frazione: Lido Altanea, Via dei Gabbiani, 16**



**Identificativo:** Concessione edilizia n. 425/2004  
**Intestazione:** Giove S.p.A.  
**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia  
**Note tipo pratica:** Prot. n. 39541 del 24/09/2004  
**Per lavori:** Costruzione di villaggio turistico  
**Oggetto:** variante  
**Presentazione in data** 24/09/2004 al n. di prot. 39541  
**Rilascio in data** 12/01/2005 al n. di prot. 425/2004  
**Abitabilità/agibilità in data** 02/02/2005 al n. di prot. 3973  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** **Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** **Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di Lottizzazione " Comparto D - Valle Altanea "
Estremi delle convenzioni:	Delibera Consiglio Comunale n. 331 del 30.12.1985 e successive delibere
Obblighi derivanti:	Indice di utilizzazione fondiaria
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

**Descrizione : di cui al punto Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

Piccola villetta schiera su due livelli inserita in complesso immobiliare aventi caratteristiche di villaggio turistico, con piscina condominiale collocata al centro. L'abitazione si trova centralmente al complesso in prossimità del passaggio pedonale principale. E' composta da un piccolo scoperto esclusivo di 14,4 mq. che precede una terrazza di 6,3 mq. Si accede da qui direttamente al locale soggiorno e pranzo di 19,95 mq. composto da angolo cottura con blocco cucina con elettrodomestici da incasso e pensili di recente installazione e tavolo bar. Attraverso una scala interna si accede al piano superiore deputato alla zona notte, composto da una camera di 11,9 mq con affaccio su terrazza di 4,56 mq. e dal quale si può ammirare la vista della piscina e da una seconda camera più piccola di 8,79 mq. Separati da un disimpegno c'è il bagno di 4,23 mq. dotato di lavabo, wc, bidet e doccia con sanitari di recente installazione. La produzione di acqua calda è affidata ad un boiler elettrico. L'impianto di riscaldamento è assente mentre esiste un impianto di climatizzazione a mezzo split. Le condizioni generali dell'abitazione sono buone così come le rifiniture quali pavimenti e soffitti. Gli infissi sono in pvc con vetro camera, gli oscuri sono anch'essi in pvc o legno e sono in buono stato di conservazione. L'abitazione è dotata anche di posto auto scoperto contrassegnato con il numero 122 e situato nel viale interno di accesso in prossimità dell'abitazione. Esiste poi il garage coperto, situato al piano interrato, al quale si accede sempre dal viale interno ed è composto da una superficie di 32 mq. delimitata lateralmente da murature. L'ambiente è stato diviso per oltre la metà attraverso tramezze in cartongesso ricavandone un magazzino che limita il parcheggio dell'auto.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale:misto acciaio-c.a. condizioni:buone

Copertura tipologia:a terrazzo materiale:c.a. condizioni:buone

Solai tipologia:solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

Pag. 32 di 49

Ver. 3.0

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it

**in opera condizioni:buone**

- Note:A parere dello scrivente è possibile un scarso isolamento acustico

Strutture verticali

materiale:**muratura** condizioni:**buone**

- Note:A parere dello scrivente è possibile un scarso isolamento acustico

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni

tipologia:**a battente** materiale:**alluminio e vetro** condizioni:**buone**

Pavim. Esterna

materiale:**mattonelle di granigliato** condizioni:**buone**

Pavim. Interna

materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**buone**

Impianti:

Condizionamento

tipologia:**autonomo** alimentazione:**elettrico** rete di distribuzione:**canali coibentati** diffusori:**convettori** condizioni:**buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V** condizioni:**buone** conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione per le vacanze	sup reale netta	48,47	1,20	58,16
		48,47		58,16

**Accessori:**

Posto auto esterno Posto al piano T, fg. 39, particella 339, sub. 122 , C/6 - Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq.  
Valore a corpo: € **3100**

Garage Posto al piano S1 - fg. 39, particella 339, sub. 95, C/6 - Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq.  
Valore a corpo: € **6900**

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Identificativo corpo: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico sito in Caorle (Venezia), Via dei Gabbiani, 16**

Libero in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile è in disponibilità al comproprietario al 50% sig.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: € 539224,58

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 30/04/2010 ai nn. 14648 3184

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 - Importo capitale: € 42068,37

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 17/05/2010 ai nn. 16784 3700

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 300000,00 - Importo capitale: € 228858,29

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 04/08/2010 ai nn. 27162 6072

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 370451,99

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 10/08/2010 ai nn. 28151 6335

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1 e la società

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 14/01/2011 ai nn. 1320 232

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 14/01/2011 ai nn. 1320 232

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA SCPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: € 193993,62 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 16/06/2011 ai nn. 20308 4025

Note: La trascrizione riguarda anche altro immobile situato in Venezia di cui al Lotto 1  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Venezia iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Venezia in data 01/07/2013 ai nn. 18202 12437

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico**

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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:

**Identificativo corpo: Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico sito in Caorle (Venezia), Via dei Gabbiani, 16**  
Spese medie annue 2610

Spese scadute 2387,46  
Millesimi di proprietà 23,64  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Non noti  
Certificato energetico presente  
Classe energetica: G/350kWh/mq anno  
Note classe energetica Codice Attestato: 123040/2014  
Avvertenze ulteriori Non noti

### **Risposta al punto ottavo del quesito**

**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, Uffici del registro di Venezia, Ufficio tecnico di Caorle, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2014;

Agenzie immobiliari della zona;

Casa.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.450,00

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Villetta a schiera su due piani in villaggio turistico con annesso posto auto esterno e Garage	58,16	48,47	75.108,00	37.554,00
				<b>75.108,00</b>	<b>37.554,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 5.633,10

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 5.633,10

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 26.287,80



**Beni in Mirano (Venezia)**  
**Località/Frazione Mirano**  
**Via Viasana, 18**

**Lotto: Lotto n. 4**

**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:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:** ,

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

proprietario

Titolare/Proprietario: .

Titolare/Proprietario: ,

Titolare/Proprietario:

**Identificativo corpo: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages. Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mirano (Venezia) frazione: Mirano, Via Viasana, 18**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

indirizzo Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 13, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € € 195,22 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/1/2004 n. 5821.1/2004

Confini: Coerente

La particella 10 confina a Nord con i mappali 751, 709 e 710, ad Est con il mappale 6, a Sud con i mappali 212, 706, 707 e 708, ad Ovest con i mappali 157

Note: Necessita di variazione intestatari per la morte di

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: n indirizzo Via Viasana, piano T-1, foglio 18, particella 10, subalterno 14, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 195,22 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 n. 5821 .1/2004

Confini: Coerente

La particella 10 confina a Nord con i mappali 751, 709 e 710, ad Est con il mappale 6, a Sud con i mappali 212, 706, 707 e 708, ad Ovest con i mappali 157

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: , indirizzo Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 15, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq., rendita € € 57,02 Derivante da:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 n. 5821.1/2004

Confini:Coerente

La particella 10 confina a Nord con i mappali 751, 709 e 710, ad Est con il mappale 6, a Sud con ii mappali 212, 706, 707 e 708, ad Ovest con i mappale 157

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: indirizzo Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 16, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq., rendita € 54,54 Derivante da:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 n. 5821.1/2004

Confini:Coerente

La particella 10 confina a Nord con i mappali 751, 709 e 710, ad Est con il mappale 6, a Sud con i mappali 212, 706, 707 e 708, ad Ovest con i mappale 157

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: indirizzo Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 17, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., rendita € 39,66 Derivante da:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2004 n. 5821.1/2004

Confini:Coerente

La particella 10 confina a Nord con i mappali 751, 709 e 710, ad Est con il mappale 6, a Sud con ii mappali 212, 706, 707 e 708, ad Ovest con i mappale 157

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: foglio 18, particella 710 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 01 are, 60 ca, reddito dominicale: € 1,5, reddito agrario: € € 0,91 Derivante da:FRAZIONAMENTO DEL 11/12/2002 n. 5615.1/2002

Confini:Coerente

Il mappale 710 confina a Nord con il mappale 709, a Est con il mappale 709, a Sud con il mappale 10 e a Ovest con il mappale 751.

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: foglio 18, particella 706 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 04 are, 00 ca, reddito dominicale: € € 3,76, reddito agrario: € € 2,27 Derivante da:FRAZIONAMENTO DEL 11/12/2002 n. 5615.1/2002

Confini:Coerente

Il mappale 706 confina a Nord con il mappale 10, a Est con il mappale 707, a Sud con la Via Viasana, a Ovest con i mappali 212 e 157

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio e garages.

Lo scrivente ha ritenuto più favorevole alla vendita raggruppare tutti i fabbricati ricadenti nel mappale 10 ed i terreni ad esso adiacenti.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville della riviera del Brenta.

**Principali collegamenti pubblici:** Posizione decentrata lontano dai mezzi pubblici 1000 metri

**Servizi offerti dalla zona:**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mirano (Venezia) frazione: Mirano, Via Viasana, 18**

**Identificativo:** Concessione in Sanatoria n. 951

**Intestazione:** Via Viasana 18. Mirano

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

**Note tipo pratica:** Conc. n. 951

**Per lavori:** Ampliamento di unità immobiliare, Costruzione garage e magazzino, Ristrutturazione, Ampliamento unità immobiliare

**Oggetto:** variante

**Presentazione in data** 29/03/1986 al n. di prot. 7261

**Rilascio in data** 28/02/2002 al n. di prot. 7261 - 1241/03

**Abitabilità/agibilità in data** 28/02/2002 al n. di prot. 7261

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trasformazione del locale centrale termica in bagno. Apertura di finestra nel locale cucinino. Abusi relativi al solo appartamento al piano terra.

**Regolarizzabili mediante:** Revisione della planimetria catastale

**Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:** Revisione della planimetria del piano terra di cui al subalterno 13.

**C.I.A. in sanatoria :** € 1.500,00

**Oneri totali :** € 1.500,00

**Note:** Nella revisione della planimetria catastale deve essere indicata la finestra del bagno che pur essendo stata autorizzata nella Concessione edilizia in sanatoria n.951, non è stata riportata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

**Descrizione : Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

Villetta bifamigliare composta da due appartamenti distinti catastalmente e con accesso indipendente, uno disposto al piano terra e l'altro al piano primo. La villetta è dotata di cortile in condominio apparentemente disgiunto da altra unità abitativa adiacente situata a est. Si accede dalla pubblica via attraverso un ingresso indipendente composto da viale alberato a frutteto contraddistinto dal mappale 706. Esistono poi di pertinenza agli appartamenti numero tre garage in precario stato di conservazione attualmente utilizzati per il ricovero della legna e degli attrezzi, un ripostiglio fatiscente e due piccoli forni in muratura usati anticamente per la cottura del pane. Vi è inoltre un altro piccolo appezzamento

agricolo di 160 mq. disposto ad est contraddistinto dal mappale 710.

L'appartamento al piano terra è dotato di duplice ingresso: principale sul fronte a sud dell'edificio e secondario a ovest attraverso una veranda. All'interno si compone di una veranda di 7,50 mq., un cucinino di 8,56 mq. con pensili e elettrodomestici di vecchia generazione; adiacente al cucinino si trova un locale dove è alloggiata la caldaia con il bagno di 4,79 mq. L'altezza dei predetti ambienti è di solo 2,55. La caldaia risulta approvvisionare il riscaldamento e l'acs anche del piano primo e dal sopralluogo non è stato possibile reperire nè il libretto della caldaia nè i rapporti di manutenzione. L'appartamento è in condizioni decorose ma modeste, con qualche problema di umidità da risalita. Le rifiniture delle pareti e dei pavimenti sono normali. Gli infissi sono in legno a vetro camera e gli oscuri in legno in buono stato di conservazione.

All'appartamento al primo piano si accede dal fronte sud per mezzo di una scala ed è composto di soggiorno di 27,65 mq. con balcone di 1,2 mq., cucina di 8,67 mq dotata di blocco con pensili ed elettrodomestici di recente installazione, disimpegno di 4,71 mq., un bagno di 4,17 mq dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, con sanitari e rifiniture di recente esecuzione, un ripostiglio di 6,42 mq. e una camera da letto da 18,23 mq. L'appartamento si presenta in buone condizioni, con rifiniture quali pavimenti e pareti di qualità. Gli infissi sono in legno a vetro camera di recente installazione così come gli oscuri in legno.

Nel cortile di cui al mappale 10, sono presenti inoltre 3 garage tra loro appaiati a formare un'unico blocco edilizio ad un piano in condizioni modeste e rispettivamente di 15,12 mq., 22,14 mq e 24,00 mq. attualmente usati come ricovero della legna e degli attrezzi.

Adiacente allo spigolo di nord est di uno dei garage, si trovano i predetti forni e il ripostiglio fatiscente.

### **1.Quota e tipologia del diritto**

#### **100/100 di Piena proprietà**

Codice fiscale:

Dati verificati allo sportello anagrafe del Comune di Mirano

Superficie complessiva di circa mq **150. 76**

è posto al piano Terra e primo piano

L'edificio è stato costruito nel Anno '40 del XX secolo ristrutturato nel Presumibilmente negli anni 2000 per il piano terra e più recentemente al primo piano

, ha un'altezza interna di circa Altezza media 2,67 m. Massima 2,80 -minima 2,55 al piano terra.

Altezza 2,70 m. al piano primo

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni dell'appartamento al piano terra sono modeste mentre quelle al primo piano sono decorose e di recente restauro. Nell'insieme l'immobile si presenta bene e il terreno circostante è ben mantenuto.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**misto acciaio-c.a.** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**acciaio** apertura:**manuale** condizioni:**scarse**

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno** protezione:**persiane** materiale protezione:**legno** condizioni:**buone**

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno e vetro** condizioni:**buone**



Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra	sup reale netta	61,10	1,20	73,32
Abitazione al piano primo	sup reale netta	76,57	1,20	91,88
L'abitazione al piano primo in condizioni migliori rispetto a quella del piano terra				
Balcone	sup reale netta	1,12	0,30	0,34
Ex forni e ripostiglio	sup reale netta	11,97	0,40	4,79
		<b>150,76</b>		<b>170,32</b>

**Accessori:**

Garage Identificato al catasto fabbricati:  
 intestazione: partita foglio 18 particella 10, subalterno 15, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,  
 Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/1/2004 n. 5821.1/2004  
 Coerenze: Coerente

La particella 10 confina a Nord con il mappale 157, ad Est con i mappali 751, 710 e 709, a Sud con il mappale 6 e ad Ovest con i mappali 708, 707 e 706.  
posto al piano Terra composto da Apertura in legno - Sviluppa una superficie complessiva di 23 mq.  
Valore a corpo: € **6000**  
Note: Attualmente usato come deposito per la legna e attrezzi vari

Garage

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione: partita foglio 18 particella 10, subalterno 16, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/1/2004 n. 5821.1/2004

Coerenze:Coerente

La particella 10 confina a Nord con il mappale 157, ad Est con i mappali 751, 710 e 709, a Sud con il mappale 6 e ad Ovest con i mappali 708, 707 e 706.

posto al piano Terra composto da Apertura in legno - Sviluppa una superficie complessiva di 22 mq.

Valore a corpo: € **5700**

Note: Attualmente usato come deposito per la legna e attrezzi vari

Garage

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione: partita foglio 18 particella 10, subalterno 17, categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,

Derivante da:VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 26/1/2004 n. 5821.1/2004

Coerenze:Coerente

La particella 10 confina a Nord con il mappale 157, ad Est con i mappali 751, 710 e 709, a Sud con il mappale 6 e ad Ovest con i mappali 708, 707 e 706.

posto al piano Terra composto da Apertura in legno - Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq.

Valore a corpo: € **4100**

Note: Attualmente usato come deposito per la legna e attrezzi vari

Terreno annesso

Identificato al catasto terreni:

intestazione: , partita foglio 18 mappale 710, qualita SEMIN ARBOR, classe 1 superficie catastale 01 are; 60 ca, reddito agrario : € € 1,50, reddito dominicale : € € 0,91.

Derivante da:FRAZIONAMENTO DEL 11/12/2002 n. 5615.1/2002

Coerenze:Coerente

Il mappale 710 confina a Nord con il mappale 751, a Est con il mappale 709, a Sud con il mappale 709 e a Sud con il mappale 10.

Sviluppa una superficie complessiva di 160 mq.

Valore a corpo: € **1200**

Note: Terreno dedito a frutteto e coltivazione di ortaggi

Terreno annesso

Identificato al catasto terreni:

intestazione: partita foglio 18 mappale 706, qualita SEMIN ARBOR, classe 1 superficie catastale 04 are; 00 ca., reddito agrario : € € 3,76, reddito dominicale : € € 2,27.

Derivante da:FRAZIONAMENTO DEL 11/12/2002 n. 5615.1/2002

Sviluppa una superficie complessiva di 400 mq.

Valore a corpo: € **3080**

Note: Terreno dedito a frutteto e coltivazione di ortaggi

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: **Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mirano (Venezia), Via Viasana, 18**

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'appartamento al piano terra era precedentemente occupato dalla madre defunta. Tutti i beni risultano occupati dal signor in qualità di unico proprietario.

## **Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno 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 giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

#### *6.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro Importo ipoteca: € 600000,00 - Importo capitale: € 539224,58 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 04/05/2010 ai nn. 17221 3184

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 50000,00 - Importo capitale: € 42068,37

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 19/05/2010 ai nn. 19391 4342

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI MARCON contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 300000,00 - Importo capitale: € 228858,29

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 05/08/2010 ai nn. 31939 7484

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 370451,99

iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 10/08/2010 ai nn. 32804 7687

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 250000,00 - Importo capitale: € 188204,18  
iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 27/01/2011 ai nn. 2877 544

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

### **garages**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di VENETO BANCA SCPA contro derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 210000,00 - Importo capitale: € 193993,62 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 16/06/2011 ai nn. 23467 4741  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

#### **6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa Unicredit Spa Unicredit spa contro iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Padova in data 21/06/2013 ai nn. 19705 13199

**Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

#### **6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

#### **6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

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:

**Identificativo corpo: Villetta bifamigliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Mirano (Venezia), Via Viasana, 18**

Spese medie annue 0

Spese scadute 0

Millesimi di proprietà Non noti

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Non noti

Certificato energetico presente

Classe energetica G/391,20kWh/mq anno

Note classe energetica Codice Attestato: 123031/2014

Riguarda l'appartamento al piano terra e quello al primo piano in quanto legati da unico impianto di riscaldamento e acs.

Avvertenze ulteriori Non noti

## **Risposta al punto ottavo del quesito**

**Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati**

### **8.1 Criterio di stima:**

Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni



metro quadro.

Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, Uffici del registro di Padova, Ufficio tecnico di Mirano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1 semestre 2014;  
Agenzie immobiliari della zona;  
Casa.it, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
€ 1250,00

#### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Villetta bifamiliare con due appartamenti distinti con cortile in condominio, terreni agricoli, ripostiglio con forni e 3 garages	170,32	150,76	177.420,80	177.420,80
Il criterio adottato è stato quello di cercare di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile, attraverso una comparazione con fabbricati aventi la stessa tipologia, ubicati nella stessa zona e con analoghe condizioni di conservazione, assumendo come parametri la superficie commerciale lorda, comprensiva quindi delle murature, espressa in metri quadri e il valore unitario per ogni metro quadro. Per il calcolo della superficie commerciale lorda, lo scrivente, sulla base della propria esperienza professionale, ha applicato un indice del 1,20 rispetto alla superficie netta utile.					
				177.420,80	177.420,80

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 26.613,12

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.307,68

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Non esistono quote indivise nei sopradetti Lotti.

## Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

### Allegati

LOTTO 1: Foto - Planimetria catastale e visure - Sanatoria - CDU - Atto di provenienza - Visure R.R.I.I. - APE

LOTTO 2: Foto - Planimetrie catastali e visure - Licenza edilizia e agibilità - CDU - Atto di provenienza - Visure R.R.I.I. - APE

LOTTO 3: Foto - Planimetrie catastali e visure - Permesso di costruire e agibilità - CDU - Atto di provenienza - Spese condominiali, Visure R.R.I.I. - APE

LOTTO 4: Foto - Estratto terreni e Planimetrie catastali con visure - Sanatoria - CDU - Atto di provenienza - Visure R.R.I.I. Certificato di morte usufruttuaria - APE

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita comune a tutti i Lotti:

L'imposta di registro, con le variazioni introdotte dal 1 gennaio 2014, ammonta per il presente bene al 2% se acquisto come prima casa a cui deve essere aggiunte sia l'imposta ipotecaria che catastale di € 50,00 cadauna; se l'acquisto non è come prima casa, l'imposta di registro passa al 9% con le medesime imposte ipotecarie e catastali.

**Gli immobili non sono soggetti a IVA.**

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO 2 :

Diritto reale staggito: **Nuda proprietà**

Quota di nuda proprietà: **100/100**

Identificativo catastale:

a) **Comune di Mirano, Via Roma, piano 3, sezione censuaria Urbana, foglio 21, particella 795, subalterno 11,, scheda catastale 2100 categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € € 387,34**

b) **Comune di Mirano, Via Roma, piano T, foglio 21, particella 1023, subalterno 8,, scheda catastale 2232 categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita € € 40,90**

Valore attribuito: **€ 49,299,80**

LOTTO 3:

Diritto reale staggito: **Piena proprietà**

Quota di proprietà: **50/100**

Identificativo catastale:

- a) Comune di Caorle, Viale S.Margherita, piano T-1, foglio 39, particella 339, subalterno 43, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, rendita € € 361,52
- b) Comune di Caorle, Viale S.Margherita, interno Lotto 3C, piano S 1, foglio 39, particella 339, subalterno 95, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq., rendita € € 84,29
- c) Comune di Caorle, Viale S.Margherita, interno Lotto 3C, piano T, foglio 39, particella 339, subalterno 122, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq., rendita € € 24,84

Valore attribuito: € 26.287,80

**LOTTO 4: Piena proprietà**

Quota di proprietà: 100/100

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati:

- a) Comune di Mirano, Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 13, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € € 195,22
- b) Comune di Mirano, Via Viasana, piano T-1, foglio 18, particella 10, subalterno 14, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € € 195,22
- c) Comune di Mirano, Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 15, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq., rendita € € 57,02
- d) Comune di Mirano, Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 16, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq., rendita € € 54,54
- e) Comune di Mirano, Via Viasana, piano T, foglio 18, particella 10, subalterno 17, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., rendita € € 39,66

Catasto Terreni:

- f) Comune di Mirano, foglio 18, particella 710 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 01 are, 60 ca, reddito dominicale: € 1,5, reddito agrario: € € 0,91
- g) Comune di Mirano, foglio 18, particella 706 qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 04 are, 00 ca, reddito dominicale: € € 3,76, reddito agrario: € € 2,27

Valore attribuito: € 149.307,68

\* \* \*

Il sottoscritto arch. Mauro DELLA TOFFOLA, dichiara di aver trasmesso copia della presente ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore

\* \* \*

Data generazione:

20-08-2014 11:08:58

L'Esperto alla stima  
arch. MAURO DELLA TOFFOLA

