

Geometra Roberta Sorato

Via Provinciale Nord, 119/1, 30030 FOSSO' (Venezia)
telefono 041.41.29.36 soratoroberta@libero.it
PEC: roberta.sorato@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA
Ill.mo Signor G.E. Dr.ssa ZANON GABRIELLA nella
Esecuzione Immobiliare n. 436/2014 + 13/2019
promossa da:

co n t r o

**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
RELATIVA AL LOTTO n. 1**



LOTTO n. 1
Via Giare, civ. 193
MIRA



ONERI GRAVANTI SUI BENI:

- 08/09/2014, nn. 22404/16.165: Pignoramento in data 16/08/2014 rep. 2014/436 a
- 30/10/2006, nn. 46964/11453: Atto di mutuo per la somma totale di € 2.700.000,00.
- 09/11/2012, nn. 30949/4618: Decreto ingiuntivo per la somma totale di € 400.000,00.
- 10/12/2012, nn. 34336/5038: Decreto ingiuntivo per la somma totale di € 550.000.
- 14/01/2013, nn. 1428/123: Decreto ingiuntivo per la somma totale di € 500.000,00.
- 14/01/2013, nn. 1329/124: Decreto ingiuntivo per la somma totale di € 1.655.293,54
- 14/01/2013, nn. 1430/125: Decreto ingiuntivo per la somma totale di € 158.595,80
- 14/01/2013, nn. 1431/126: Decreto ingiuntivo per la somma totale di € 1.000.000,00
- 11/02/2019, nn. 4409/3087: Atto di pignoramento immobiliare in data 28.12.2018

QUOTA PIGNORATA: INTERO

PREZZO DI STIMA: PRIMA IPOTESI	€ 1.219.539,00
SECONDA IPOTESI	€ 1.199.539,00



Con ordinanza del 14/06/2019, il Signor Giudice Dr.ssa Gabriella Zanon del Tribunale di Venezia disponeva un aggiornamento della perizia di stima relativa al LOTTO n.1.

Lo scrivente C.T.U effettuava, dunque, nuovo sopralluogo presso i luoghi oggetto di stima in data 19/07/2019 al fine di redigere la presente relazione di aggiornamento.

Prima di ogni considerazione,

lo scrivente C.T.U. rende noto al Signor Giudice quanto segue:

relativamente al presente lotto (beni in Mira) gli odierni dati catastali non corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento trascritto il 08/09/2014 e neppure a quello trascritto il 11/02/2019 per intervenuta variazione catastale, come indicato nelle precedenti relazioni di C.T.U e ampiamente riportato nella certificazione notarile redatta il 20 marzo 2019 dal Notaio Rolando Laura, che qui si danno per integralmente riportate.

Premesso quanto sopra,

lo scrivente C.T.U, considerando come parte integrante alla presente relazione quanto riportato a pagina 3 della relazione di prime cure del gennaio 2016 ed anche quanto riportato nella integrazione del settembre 2016, procede al presente aggiornamento di stima.



INDICE QUESITI:**IDONEITÀ DOCUMENTI – CONTINUITÀ DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL VENTENNIO**

Capitolo n. 1 pagina n. 3

GENERALITÀ DELL'ESECUTATO

Capitolo n. 2 pagina n. 5

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE – DESCRIZIONE CATASTALE

Capitolo n. 3 pagina n. 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

Capitolo n. 6 pagina n. 10

AFFITTO – USUFRUTTO - SERVITÙ

Capitolo n. 8 pagina n. 15

VINCOLI ED ONERI. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Capitolo n. 9 pagina n. 17

VALUTAZIONE

Capitolo n.12 pagina n.21

IMPOSTA

Capitolo n. 13 pagina n. 26

ALTRI CAPITOLI:

N. 4	DESCRIZIONE	(pagina 6)
N. 5	DESCRIZIONE METRICA	(pagina 10)
N. 7	CERTIFICAZIONE IMPIANTI	(pagina 14)
N. 10	COSTO PER LA CANCELLAZIONE, DELLE FORMALITÀ PREGIUDICIALE	(pagina 20)
N. 11	VIZI OCCULTI	(pagina 20)
n. 14	SCHEMA RIASSUNTIVO	(pagina 26)

CAPITOLO 01)**TITOLARITA'
CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Ai sensi del 2° Comma Art. 567 c.p.c. i documenti prodotti sono idonei e attestano che il bene di cui alla presente relazione di stima



(anche secondo la certificazione sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L. n. 302/1998 redatta dal

di Venezia in data 20/03/2019) è in ditta al Signor

forza del seguente atto:

- atto di compravendita a rogito del del
12/10/2006, rep. 10.709, trascritto a Venezia il 30/10/2006 ai
nn. 46.963/26.699.

Fatto salvo quanto segue: *con scrittura privata rep. n. 2.078
autenticata dal il 16/12/2011, trascritta a*

*località Giare di cui al Fg. 51, mappali 233/3, 233/4, 233/5, 233/6
e 233/7, già mappali 45 e 108 (come da atto di provenienza).*

■ ■ ■

**CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL
VENTENNIO ANTERIORE IL PIGNORAMENTO**

Letta la certificazione sostitutiva del certificato ipo-catastale
prodotta dal Notaio in data 20/03/2019,
esaminati gli atti a cui la medesima fa riferimento e verificati i
certificati catastali attraverso approfondita analisi dei documenti
tecnici che hanno prodotto i medesimi atti, a parere dello scrivente,
vi è la continuità storica richiesta.



CAPITOLO 02)

**GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI
CODICE FISCALE E REGIME PATRIMONIALE**

CAPITOLO 03)

DESCRIZIONE CATASTALE

La descrizione catastale attuale dei beni di cui al presente lotto è le seguente:

a) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, COMUNE DI MIRA, FG. 51:

- mapp. 245 sub 2, cat. D/1, R.€ 82,00, via Giare, p.T;
- mapp. 245 sub 3, cat. D/1, R.€ 82,00, via Giare p.T;
- mapp. 233 sub 9, cat. D/1, R.€ 116,00, via Giare, p.T;
- mapp. 233 sub 11, cat. A/3, cl. 1, vani 7, R.€ 303,68, via Giare, n. 193, p.T-1;
- mapp. 233 sub 12, cat. D/10, R € 18.580,00 via Giare, n. 193, p.T,



b) NUOVO CATASTO TERRENI, MIRA, FG.51:

- mapp. 246, seminativo, cl.3, Ha. 06.46.44, R.D € 467,40, R.A € 300,47

c) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, COMUNE DI MIRA, FG. 51:

- mapp. 233 sub 10, cat. D/1, R.€ 28.914, via Giare, p. 1,

il tutto in ditta a:

- per 1/1.
- Milano superficie 1/1.



CORRISPONDENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLO STATO DEI LUOGHI

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale sia nella disposizione che nella destinazione degli immobili.

CONFINI:

Il presente compendio immobiliare confina da Nord ed in senso orario con i seguenti mappali: 235, scolo consorziale, mappali 226, 60, 254, per chiudere a Est con pubblica via Giare.

CAPITOLO 3.1)	CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI
----------------------	--

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto si trova in zona periferica rispetto al centro urbano di Mira.

Tale compendio è ubicato lungo via Giare, il cui prolungamento, verso Nord-Ovest conduce alla strada statale 309 denominata Romea e verso Sud-Est conduce alla laguna di Venezia.

La presente estensione immobiliare è collocata ad Est rispetto alla Strada Statale Romea.

CAPITOLO 04)	DESCRIZIONE
---------------------	--------------------

Il presente compendio immobiliare consiste in una azienda agricola costituita da un terreno agricolo, una casa padronale di tipo rurale e capannoni, alcuni dei quali utilizzati per l'allevamento di tacchini ed altri manufatti di minore entità quali locali tecnici per gruppi



elettrogeni e cabine elettriche.

Tale compendio si trova lungo via Giare con accesso dal civico 193.

L'intera proprietà, che si trova nel complesso in modeste condizioni di conservazione e manutenzione, è tutt'ora operante quale azienda agricola.

CASA PADRONALE:

Trattasi di costruzione eretta su lotto di terreno completamente recintato.

Trattasi di una casa tipo "anni '50-'60" con pavimenti di varia tipologia, alcune stanze in piastrelle di ceramica ed altre in piastrelle di graniglia.

I serramenti esterni sono in legno, le porte sono tamburate ed impiallacciate in legno di noce nazionale.

Il bagno, al piano ammezzato, è di modesta qualità, condizioni e dimensioni.

PICCOLO CAPANNONE A NORD-EST DIETRO LA CASA PADRONALE:

Nel piccolo capannone a Nord-Est rispetto alla casa padronale vi sono i locali di servizio, quali spogliatoi, docce e bagni per i lavoratori.

CAPANNONI:

Per opportunità e maggiore chiarezza i capannoni sono identificati con lettere alfabetiche. A tal proposito lo scrivente riporta il lettore all'elaborato grafico allegato.

Trattasi di capannoni molto simili tra loro nella conformazione e nel materiale utilizzato per la loro costruzione. Essi si descrivono come segue:



CAPANNONE "A": Trattasi del primo capannone camminando verso Est. E esso ha struttura portante in muratura di bimattoni da cm. 13. Il tetto ha struttura portante in ferro con soffitto in tavelloni di cotto e manto di copertura in pannelli *sandwich* in poliuretano e lamiera zincata. L'intero tetto è ricoperto da pannelli solari per l'alimentazione dell'impianto fotovoltaico. Il capannone è privo di serramenti e la chiusura dei fori finestra è eseguita per mezzo di fogli di nylon. L'estensione del presente capannone è di circa mq. 1.710,44.

CAPANNONE "B": E esso ha struttura portante in muratura di bimattoni da cm. 13. Il tetto ha struttura portante in ferro con soffitto in tavelloni di cotto e manto di copertura in pannelli *sandwich* in poliuretano e lamiera zincata. L'intero tetto è ricoperto da pannelli solari per l'alimentazione dell'impianto fotovoltaico. Il capannone è privo di serramenti e la chiusura dei fori finestra è eseguita per mezzo di fogli di nylon. L'estensione del presente capannone è di circa mq. 1.710,44.

CAPANNONE "C": Il presente capannone ha struttura portante in muratura di bimattoni da cm. 13. Il capannone è privo di serramenti e la chiusura dei fori finestra è eseguita per mezzo di fogli di nylon. Il pavimento è in lisciata di cemento. I portoni di ingresso sono anch'essi costituiti da struttura e metallo e pannelli *sandwich* in poliuretano.

agricola, egli ha confermato che la copertura non è in eternit



(pertanto non viene previsto alcun costo per il suo smaltimento).

L'estensione del presente capannone è di circa mq. 2.198,44.

CAPANNONI "D" ED "E": Trattasi dei capannoni più Lontani. Essi hanno struttura portante in muratura di bimattoni da cm. 13. Il tetto ha struttura portante in ferro con soffitto in tavelloni di cotto e manto di copertura in pannelli *sandwich* in poliuretano e lamiera zincata. L'intero tetto è ricoperto da pannelli solari per l'alimentazione dell'impianto fotovoltaico. Il capannone è privo di serramenti e la chiusura dei fori finestra è eseguita per mezzo di fogli di nylon. L'estensione dei presenti capannoni è di circa mq. 1.099,22 ciascuno.



CABINE ENEL E GRUPPO ELETTROGENO: Trattasi di manufatti costruiti in muratura e tetto in coppi.

CABINA PER IMPIANTO FOTOVOLTAICO: Trattasi di manufatto costruito in struttura prefabbricata con serramenti in ferro e tetto piano.

La presente cabina è stata installata per permettere il funzionamento dell'impianto fotovoltaico coadiuvato dai pannelli solari montati sul tetto dei capannoni. L'impianto fotovoltaico è regolato tra le parti con scrittura privata autenticata dal
il 16/12/2011, trascritta a

la durata di anni 20 avente per oggetto un fabbricato in Mira, località Giare di cui al Fg. 51, mappali 233/3, 233/4, 233/5, 233/6 e 233/7.



CAPITOLO 5)	DESCRIZIONE METRICA DEL BENE
--------------------	-------------------------------------

LOTTO n.1 MIRA

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE MQ.	SUPERFICIE COMM.LE MQ.
CASA PADRONALE	205,36	205,36
PICCOLO CAPANNONE A NORD-EST	182,88	182,88
CAPANNONE A	1710,44	1710,44
CAPANNONE B	1710,44	1710,44
CABINE ENEL E GRUPPO ELETTOGENO	58,32	58,32
CAPANNONE C	2198,44	2198,44
CAPANNONE D	1099,22	1099,22
CAPANNONE E	1099,22	1099,22
SOMMANO	8058,96	8058,96
COMPRESO TERRENO SOTTOSTANTE E CIRCOSTANTE E COMPRESO SEDIME FABBRICATI		

(Le misure sono tratte dalla planimetria catastale per la casa padronale e dai disegni rilasciati dal comune per i capannoni)

CAPITOLO 6)	REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-EDILIZIO
--------------------	---

Dalle risultanze degli atti e documenti presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Mira alla data del 05.09.2019, i beni oggetto della presente relazione di stima, sono stati costruiti in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Nulla osta per l'esecuzione di Lavori Edili, pos. N. 294/67 rilasciata il 22.01.1968 per la costruzione di capannone per l'allevamento di tacchini rilasciata dal Sindaco di Mira alla Ditta

capannone identificato con la lettera "A" nel grafico del C.T.U



allegato. Nei grafici allegati alla presente pratica edilizia risulta rappresentata, come esistente, anche la casa padronale a Sud-Ovest per la quale si può certamente stabilire la sua costruzione in data antecedente al 1967. A parere dello scrivente vi è la regolarità edilizia.

- Nulla osta per l'esecuzione di Lavori Edili, pos. N. 295/67 rilasciata il 18.01.1968 per la costruzione di capannone per l'allevamento di tacchini rilasciata dal Sindaco di Mira alla Ditta

capannone identificato con la lettera "B" nel grafico del C.T.U. allegato. Nei grafici allegati alla presente pratica edilizia risulta rappresentata anche la casa padronale a Sud-Ovest per la quale si può certamente stabilire la sua costruzione in data antecedente al 1967. A parere dello scrivente vi è la regolarità edilizia.

- Nulla osta per l'esecuzione di Lavori Edili, pos. N. 243/68 rilasciata il 28 maggio 1969 per la costruzione di capannone per

capannone posto a Nord-Est rispetto alla casa padronale, utilizzato oggi come locali di servizio e spogliatoi indicato con la lettera "F" nel grafico del C.T.U. allegato. E' opportuno evidenziare che il capannone autorizzato doveva essere ubicato lungo la direttrice Est-Ovest mentre risulta edificato lungo la linea Nord-Sud. Inoltre risulta avere oggi un diverso distributivo interno che, a parere dello scrivente C.T.U., è stato



così eseguito fin dall'epoca della sua costruzione. Queste elencate difformità, a parere di questo C.T.U. sono sanabili con un costo onnicomprensivo di sanzioni, oneri, interessi e costi tecnici di presunte € 5.500,00= che qui vengono posti in detrazione dal valore di stima. Inoltre risulta esserci un locale a lato Est in ampliamento non autorizzato che qui si prevede in demolizione.

- Nulla osta per l'esecuzione di Lavori Edili, pos. N. 424/69 rilasciata il 02.01.1970 per la costruzione di due capannoni

pratica autorizzava la costruzione dei capannoni identificati con le lettere "D" e "E" nel grafico del C.T.U. allegato. Nei grafici allegati alla presente pratica edilizia risulta rappresentata anche la casa padronale a Sud-Ovest per la quale si può certamente stabilire la sua costruzione in data antecedente al 1967. A parere dello scrivente vi è la regolarità edilizia.

- Nulla osta per l'esecuzione di Lavori Edili, pos. N. 70427/71 rilasciata il 27.04.1971 per la costruzione di una cabina Enel
- Nulla osta per l'esecuzione di Lavori Edili, pos. N. 72.641/72 rilasciata per la costruzione di un capannone ad uso avicolo

costruzione dei capannoni identificati con le lettere "C" nel grafico del C.T.U. Autorizzazione per eseguire attività edilizia



posizione n. 96.485 prot. 1056 del 20/05/1997 rilasciata dal Sindaco di Mira alla _____ spa per la POSA di due silos e l'ampliamento del gruppo elettrogeno.

- Autorizzazione paesaggistica n. E/2010/0812 del 04/05/2011 la sostituzione manto di copertura e installazione impianto fotovoltaico su manufatti uso agricolo.
- Autorizzazione Paesaggistica posizione n. E/2011/0483 del 20/10/2011 per la realizzazione di n. due cabine elettriche.
- Permesso di costruire n. E/2011/0133 e successiva variante in corso d'opera n. E/2011/0481, pratica 11/799 rilasciata il 21/11/2011 per la costruzione di cabina Enel. La presente pratica è completa del certificato di agibilità n. E/2011/0799 del 09/12/2011 un locale Enel e un Locale Misure-Locale Utente.
- Voltura del Permesso di Costruire n. E/2012/0013 rilasciata alla



del permesso di costruire ps. 2011/0133 rilasciato in data

elettriche e successivo Permesso di Costruire pos. 2011/0481 di variante in corso d'opera posizione E/2011/0133 rilasciato in data 21.11.2011, non rilevante sulla regolarità edilizia generale.

Complessivamente l'insieme di capannoni ed altri fabbricati di pertinenza, compresa l'abitazione, sono regolari dal punto di vista edilizio con le regolarizzazioni (il cui costo è detratto dal valore di stima) a carico dell'aggiudicatario.



**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA INTERESSATA
CIRCOSTANTE I CAPANNONI E OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Secondo gli strumenti urbanistici attualmente vigenti (P.R.G) e adottati dal Comune di Mira (P.A.T adottato nel 2016 e non ancora approvato), il terreno preso in esame, è localizzato in zona agricola E2.1 (Prg vigente) e risulta essere soggetto a vincoli paesaggistici D.lgs 42/2004, ricompresa negli ambiti naturalistici di livello regionale (PTRC art 19) e tutelata dal PALAV Art. 21/A come area di interesse paesaggistico–ambientale.

Consultando la carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT adottato, emerge che l'area interessata dal pignoramento è compresa nelle Zone di Protezione Speciale (Dir. 79/409/CEE).

La Z.P.S. in cui si trova è identificata come IT3250046 “Laguna di Venezia”, comprende tutti gli ambiti naturali e seminaturali della Laguna di Venezia, quali specchi d'acqua, canali e ghebbi, barene e velme, motte, laguna viva, casse di colmata, valli da pesca, aree litoranee di pregio naturalistico e, nel territorio mirese, anche l'ambito di terraferma denominato Dosso delle Giare.

L'area risulta altresì essere collocata in prossimità delle fonti di approvvigionamento idropotabile che determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari dei terreni.

CAPITOLO 7)**CERTIFICAZIONE IMPIANTI**

Agli atti del Comune di Mira, relativamente ai fabbricati oggetto della presente stima, non risultano esserci certificazioni degli impianti all'epoca di costruzione e successive variazioni subite dagli



stessi. La sola certificazione presente è relativa alla cabina Enel.

In ogni caso la vendita non può garantire la conformità degli impianti alla normativa oggi vigente, conformità che rimarrà a carico dell'aggiudicatario. Ad ogni buon conto, lo scrivente ritiene doverosa la verifica dell'impianto elettrico di tutti i manufatti con eventuale minimo adeguamento alla normativa oggi vigente per un costo presunto di € 5.000,00= che rimane a carico dell'aggiudicatario e che viene posto in detrazione al capitolo valutazione.

Per quanto riguarda la **certificazione energetica**, essa non è necessaria (*così come previsto dall'art. 3, comma 1, legge n. 90 del 2013*) ad eccezione della casa padronale. Tale documentazione è mancante e rimane onere a carico dell'aggiudicatario ed in ogni caso per ragioni di opportunità la casa può essere considerata di classe energetica "G". Il costo di detta certificazione è di presunti € 500,00= che qui vengono opportunamente detratti dal valore finale di stima.

CAPITOLO 8) AFFITTO – USUFRUTTO - SERVITÙ

AFFITTO:

Dall'interrogazione fatta l'Agenzia delle Entrate Vicenza 2, risulta regolarmente registrato contratto di affitto di fondo rustico in data

il 19/10/2012 al n. 5875. La locazione riguarda gli immobili oggetto della presente relazione di stima ed ha inizio dal 01/10/2012 al



10/11/2027. Il Canone d'affitto concordato è di € 381.375,00 per l'intera durata del contratto d'affitto, da versarsi € 25.435,00 entro il 31.10 di ogni anno.

IL PRESENTE CONTRATTO, ESSENDO REGISTRATO PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, E' OPPONIBILE A TERZI.

SERVITÙ

DERIVANTI DALL'ATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUCCESSIVO ALLE RAGIONI DEL CREDITO CHE A PARERE DELLO SCRIVENTE POTRANNO ESSERE CANCELLATE CON LA CESSAZIONE DEL SUDDETTO DIRITTO DI SUPERFICIE COSTITUITO NEL 2012 (DELLA DURATA DI ANNI 20) E SCADENZA PREVISTA NEL 2032:

costituisce a favore del fondo comune di investimento

superficie della durata di anni 20 avente per oggetto un fabbricato in Mira loc. Giare a 1 piano in catasto Fg. 51, part. 233/3 – 233/4 – 233/5 – 23/6 – 233/7.

28/12/2011, nn. 41702/27310: costituzione di diritto di

(Ve), Fg. 51, part. 245 sub 2 e Fg. 51 part. 245 sub 1.

28/12/2011, nn. 41703/27311: costituzione di servitù di

Mira (Ve), Fg.51, part. 233 e Fg.51 part. 245 sub 1 ed in favore dell'immobile dominante in Mira (Ver), Fg. 51 part. 245 sub 2.

28/12/2011, nn. 41704/27312: costituzione di diritto di

Fg. 51, part 233.

13/01/2012, nn. 1406/979: costituzione di servitù di passo a

immobili serventi in Mira (Ve), Fg.51, part. 233 sub 8 e



Fg.51 part. 245 sub 1 ed in favore degli immobili dominanti in Mira (Ver), Fg. 51 part. 233 sub 3-4-5-6-7.

13/01/2012, nn. 1407/980: costituzione di diritto di elettrodotto

immobili serventi in Mira (Ve) Fg. 51 part. 233 sub 8, part. 245 sub 3 e part. 245 sub 1 ed in favore degli immobili dominanti in Mira (Ve) Fg. 51, part. 233 sub 3-4-5-6-7.

13/01/2012, nn. 1408/981: costituzione di diritto di elettrodotto

immobili serventi in Mira (Ve) Fg. 51 part. 233 sub 8, part. 245 sub 3 e part. 245 sub 1 ed in favore degli immobili dominanti in Mira (Ve) Fg. 51, part. 233 sub 3-4-5-6-7.

13/01/2012, nn. 1409/982: costituzione di servitù di cabina a

immobili serventi in Mira (Ve) Fg. 51 part. 233 sub 8, ed in favore degli immobili dominanti in Mira (Ve) Fg. 51, part. 233 sub 3-4-5-6-7.



CAPITOLO 9)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Esaminati i registri ipotecari presso la C.RR.II. di Venezia, alla data del 03.09.2019 a nome del signor:

immobili oggetto della presente relazione di stima non figura alcuna iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole all'infuori delle seguenti:

TRASCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI:

08/09/2014, nn. 22404/16.165: Pignoramento in data 16/08/2014 rep. 2014/436 a favore della

presente relazione peritale.

11/02/2019, nn. 4409/3087: Atto di pignoramento immobiliare in data 28.12.2018 rep. n. 8824/2018 a favore



quelli oggetto della presente relazione peritale.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **30/10/2006, nn. 46964/11453:** Atto di mutuo a rogito del in data 12/10/2006. A favore

20 per la somma totale di € 2.700.000,00 sono dati in garanzia i beni di cui al LOTTO n. 1 oggetto della presente relazione di stima.

Annotazione n. 6492 del 30/12/2011: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IN SEGUITO A SCRITTURA PRIVATA IN DATA IN DATA 07/12/2012 A ROGITO DEL DI CUI AL REP.2047 IN BASE AL QUALE LA

CANCELLAZIONE PARZIALE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VENEZIA - SERVIZIO DI

46964/R.G. ET 11453/R.P., PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 2.700.000,00 (DUEMILIONISSETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO

LIMITATAMENTE AI SEGUENTI BENI IMMOBILI:IN COMUNE DI MIRA - FOGLIO 5, M.N. 233 SUB 3 (TRE) - M.N. 233 SUB 4, M.N. 233 SUB 5, M.N. 233 SUB 6, M.N. 233 SUB 7 (SETTE) - FERMO L'IMPORTO ORIGINARIAMENTE ISCRITTO.

- **09/11/2012, nn. 30949/4618:** Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 24/10/2012 a favore della

somma totale di € 400.00,00 sono colpiti i beni di cui a tutti i LOTTI oggetto della presente relazione di stima.

- **10/12/2012, nn. 34336/5038:** Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 04/12/2012 a favore

la somma totale di € 550.000,00 sono coltiti i beni di cui a tutti i LOTTI oggetto della presente relazione di stima.

- **14/01/2013, nn. 1428/123:** Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 05/01/2013 a favore

totale di € 500.000,00 sono coltiti i beni di cui al LOTTO n. 1 oggetto della presente relazione di stima.



- **14/01/2013, nn. 1329/124:** Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07/01/2013 a favore

1.655.293,54 sono colpiti i beni di cui a tutti i LOTTI oggetto della presente relazione di stima.

- **14/01/2013, nn. 1430/125:** Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/01/2013 a favore

158.595,80 sono colpiti i beni di cui a tutti i LOTTI oggetto della presente relazione di stima.

- **19/02/2013, nn. 5183/614:** Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12/02/2013 a favore

~~200.000,00~~ sono colpiti i beni di cui a tutti i LOTTI ~~oggetto della presente relazione di stima~~

- **Annotazione 6463 del 18/12/2017, nn.:** ANNOTAZIONE ALLA SUCCITATA ISCRIZIONE PER CANCELLAZIONE TOTALE.

Vincoli che potranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento

08/09/2014, nn. 22404/16.165: Trascrizione
11/02/2019, nn. 4409/3087: Trascrizione

- **30/10/2006, nn. 46964/11453:** Iscrizione
- **09/11/2012, nn. 30949/4618:** Iscrizione
- **10/12/2012, nn. 34336/5038:** Iscrizione
- **14/01/2013, nn. 1428/123:** Iscrizione
- **14/01/2013, nn. 1329/124:** Iscrizione
- **14/01/2013, nn. 1430/125:** Iscrizione

Vincoli che non potranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento ma solo dopo l'estinzione di diritto di superficie.

28/12/2011, nn. 41702/27310: costituzione di diritto di elettrodotto

28/12/2011, nn. 41703/27311: costituzione di servitù di passaggio

28/12/2011, nn. 41704/27312: costituzione di diritto di elettrodotto



13/01/2012, nn. 1406/979: costituzione di servitù di passo
 13/01/2012, nn. 1407/980: costituzione di diritto di elettrodotto
 13/01/2012, nn. 1408/981: costituzione di diritto di elettrodotto
 13/01/2012, nn. 1409/982: costituzione di servitù di cabina

CAPITOLO 10)	COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
---------------------	---

L'ammontare delle spese da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, limitatamente al presente lotto, ammonta ad € 9.922,00=, risultante come segue:

n. 2 trascrizioni pregiudizievoli	€ 524,00=
n.1 iscrizioni agevolate	€ 35,00=
n. 6 iscrizioni pregiudizievoli	
per la somma di € 5.963.880,00=	€ 9.363,00=
	€ 9.922,00=

CAPITOLO 11)	VIZI OCCULTI
---------------------	---------------------

Dopo tutto quanto esposto nella presente relazione, nel caso di vendita dei lotti, comunque, non si possono escludere eventuali vizi occulti, i quali apparterebbero alla sfera delle garanzie di legge che accompagnano le cessioni di fabbricati di recente costruzione (non è questo il caso). Tale garanzia può essere considerata pari al 3% del valore e tale incidenza è già prudentemente considerata nel valore di stima che segue.



CAPITOLO 12)**VALUTAZIONE**

Il valore di un fabbricato nella sua interezza, è aggettivamente un valore completo che dipende da tutti i fattori intrinseci ed estrinseci afferenti a questo bene e la determinazione del suo valore dipende, oltre che dai fattori citati, dalla sua superficie commerciale e dal suo volume oltre che dalle sue caratteristiche architettoniche.

Per la valutazione dei complessi in oggetto assume notevole importanza l'esame degli aspetti positivi e negativi che li caratterizzano.

Tra gli aspetti positivi vanno annoverati:

- La grande estensione dei capannoni.
- Il contratto di affitto che interessa il compendio immobiliare che potrebbe rivelarsi come un investimento per i potenziali acquirenti.

Gli elementi negativi possono essere i seguenti:

- I fabbricati si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Il criterio di valutazione

La selezione del criterio di stima costituisce una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore di stima. Tra i principi dell'estimo è insito l'aspetto previsionale in ogni valutazione il quale consente di adottare anche procedimenti alternativi più o meno adatti a determinare il più probabile valore di mercato.



Ciò premesso:

Il valore di mercato

è' il valore cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto di stima. Questo metodo che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il "più probabile valore", è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. Il valore di mercato, in questi ultimi decenni, è determinabile quasi esclusivamente sulla base dei prezzi storici di vendita.

La comparazione fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo in condizioni di mercato equilibrato.

Relativamente alla certezza dei dati documentati l'estimatore deve far conoscere gli elementi emersi dalle indagini che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Ciò considerato:

le fonti attendibili di dati certi possono essere costituite da valutazioni analoghe di altri tecnici estimatori allorquando accettate dalle parti; come anche le consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con l'Agenzia delle Entrate o paritari in seguito a ricorsi per accertamenti. Atti notarili delle ultime generazioni dopo l'obbligo del pagamento del prezzo reale.

Vengono inoltre considerati:

- l'assenza della certificazione energetica;



- la cancellazione delle formalità pregiudizievoli il cui costo viene detratto dal valore finale;
- l'eventuale esistenza di vizi occulti;
- il particolare momento del mercato immobiliare e relativa appetibilità che immobili simili trovano in commercio.

Considerato, inoltre, che la determinazione del reddito medio annuo è incerta e non idonea ai fini di una corretta capitalizzazione allo scopo di condurre una stima analitica, lo scrivente ritiene di procedere alla valutazione riconducendo il bene nell'ambito dell'ordinarietà e di adottare quale criterio di stima la comparazione con immobili simili nella stessa zona e valutati e/o compravenduti in questo stesso periodo oltre alle valutazioni OMI dell'ufficio delle Entrate e considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della zona; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento, si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari.

Considerato tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche ed al centro di Mira, tenuto conto della viabilità, dell'esposizione, della vetustà, nonché di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di così valutare:



LOTTO n.1 MIRA
**PRIMA IPOTESI CHE NON CONSIDERA L'INCIDENZA DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE COME RIPORTATO A PAGINA 4
DELLA PRESENTE RELAZIONE**

- Casa padronale mq. 205,36 a €/mq 1.060,00 = € 217.682,00=
 detrazione per vetustà (42%) - € 91.426,00=
€ 126.256,00=
 - Piccolo capannone a Nord-Est
 Capannone A
 Capannone B
 Cabine Enel e gruppo elettrogeno
 Capannone C
 Capannone D
 Capannone E
 totali mq. 8.058,96 a €/mq. 180,00 = € **1.450.613,00=**
- il tutto compreso terreno sottostante e circostante
- Terreno agricolo
 mq. 64.644,00 a €/mq. 3,00 = € **193.932,00=**
SOMMANO € **1.770.801,00=**

A DETRARRE COSTI PER:

- Regularizzazione edilizia piccolo capannone Nord –Est - € 5.500,00=
- Verifica impianto elettrico - € 5.000,00=
- Certificazione energetica - € 500,00=
- Costo proporzionale cancellazione formalità pregiudizievoli - € 9.922,00=
- Svalutazione perché trattasi di immobile occupato (- 30 %) - € 530.340,00=

COMPLESSIVAMENTE euro 1.219.539,00=

N.B. il valore così determinato non comprende la detrazione per smaltimento eternit (vedasi quanto riportato a pagina 9 della presente relazione).



SECONDA IPOTESI CHE CONSIDERA L'INCIDENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE COME RIPORTATO A PAGINA 4 DELLA PRESENTE RELAZIONE

- | | | |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - Casa padronale | mq. 205,36 a €/mq 1.060,00 = | € 217.682,00= |
| detrazione per vetustà (42%) | | <u>- € 91.426,00=</u> |
| | | € 126.256,00= |
| - Piccolo capannone a Nord-Est | | |
| Capannone A | | |
| Capannone B | | |
| Cabine Enel e gruppo elettrogeno | | |
| Capannone C | | |
| Capannone D | | |
| Capannone E | | |
| totali mq. 8.058,96 a €/mq. 180,00 | = | € 1.450.613,00= |

il tutto compreso terreno sottostante e circostante.

- Svalutazione per il diritto di superficie costituito con atto di cui al Rep. 2078 del 16.12.2011 (forfetizzato a circa 10% in meno del valore dell'usufrutto riferito alla durata contrattuale -anno 2021- del succitato diritto di superficie sui capannoni dotati di impianto fotovoltaico)
- € 20.000,00=
- Terreno agricolo
- mq. 64.644,00 a €/mq. 3,00 = € 193.932,00=
- SOMMANO € 1.750.801,00=

A DETRARRE COSTI PER:

- | | | |
|---|----------|----------------------|
| - Regolarizzazione edilizia piccolo capannone Nord –Est | - € | 5.500,00= |
| - Verifica impianto elettrico | - € | 5.000,00= |
| - Certificazione energetica | - € | 500,00= |
| - Costo proporzionale cancellazione formalità pregiudizievoli | - € | 9.922,00= |
| - Svalutazione perché trattasi di immobile occupato (- 30 %) | - € | 530.340,00= |
| | € | 1.199.539,00= |

N.B. il valore così determinato non comprende la detrazione per smaltimento eternit (vedasi quanto riportato a pagina 9 della presente relazione) ed è depurato di una percentuale inferiore per il diritto di superficie dato il tempo trascorso.



CAPITOLO 13)**IMPOSTA DI REGISTRO**

I presenti immobili vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto intestati a persone fisiche.

CAPITOLO 14)**SCHEMA RIASSUNTIVO**

DIRITTO REALE	PROPRIETA'
QUOTA DI PROPRIETA'	INTERO
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	L'immobile di cui al presente LOTTO è catastalmente identificato nel modo che segue: a) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, COMUNE DI MIRA, FG. 51: - mapp. 245 sub 2, cat. D/1, R.€ 82,00, via Giare, p.T; - mapp. 245 sub 3, cat. D/1, R.€ 82,00, via Giare p.T; - mapp. 233 sub 9, cat. D/1, R.€ 116,00, via Giare, p.T; - mapp. 233 sub 11, cat. A/3, cl. 1, vani 7, R.€ 303,68, via Giare, n. 193, p.T-1; - mapp. 233 sub 12, cat. D/10, R € 18.580,00 via Giare, n. 193, p.T, b) NUOVO CATASTO TERRENI, MIRA, FG.51: - mapp. 246, seminativo, cl.3, Ha. 06.46.44, R.D € 467,40, R.A € 300,47 c) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO, COMUNE DI MIRA, FG. 51: - mapp. 233 sub 10, cat. D/1, R.€ 28.914, via Giare, p. 1, il tutto in ditta a: - - - spa con sede in Milano superficie 1/1.
VALORE ATTRIBUITO	PRIMA IPOTESI € 1.219.539,00 SECONDA IPOTESI € 1.199.539,00

Fossò, 06 settembre 2019

Geometra Roberta Sorato



ALLEGATI:

- ✓ *elaborato grafico del C.T.U.*
- ✓ *documentazione fotografica,*
- ✓ *documentazione catastale,*
- ✓ *documentazione comunale recente,*
- ✓ *copia atto di provenienza e copia atto di costituzione del diritto di superficie;*
- ✓ *copia contratto di locazione.*

