

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ILL.MO GIUDICE DOTT. SSA MARTINA GASPARINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 50 / 2021

---

ESECUTANTE:

**VEZZANI S.P.A.**

con gli Avv.ti Giancarlo Tonetto e Tommaso Tonetto

ESECUTATO:

[REDACTED]

Creditori intervenuti

**GUBER BANCA S.P.A.**

con gli Avv.ti Giuseppe Le Fosse e Daniela Cappon

**CONDOMINIO LEONARDO**

con gli Avv.ti Andrea Levantino e Petra Boschin

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

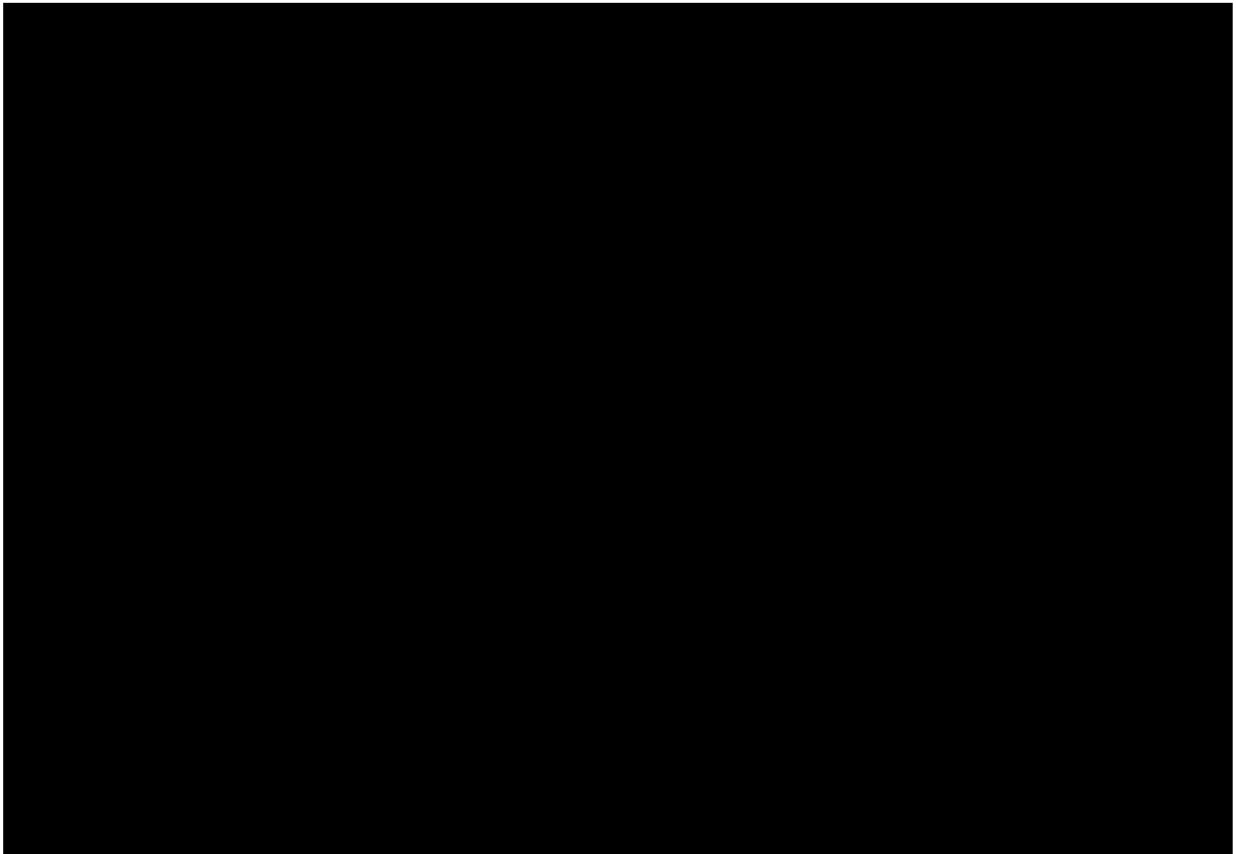
**Esperto stimatore ing. Marco Battilana**

---



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



---

**SCHEDA INFORMATIVA – LOTTO N.5**

UNITA' ABITATIVA UBIcata A MIRANO (VE)  
IN VIA DELLA VITTORIA CIV. 53/F1, 53/F2, 53/G

---

- 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:
- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**  
del 20.01.2017 al n. 233 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 09.02.2017 con nota di iscrizione n. 5360 Reg. gen. e n. 822 Reg. part. – Autorità emittente: Tribunale - Sede: Venezia (VE) - Capitale: € 1.300.335,10 - Totale: € 1.300.335,10 - A Favore: **GAVIOLI S.P.A.** con sede a Venezia (VE) - C.F.: 97153340589;
  - **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – del 07.01.2021 al n. 64/2021 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 19.03.2021 al n. 11066 di Reg. Gen. e al n. 7140 Reg. part.; Pubblico Ufficiale:



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Ufficiale Giudiziario Venezia- Sede: Venezia - A Favore: **VEZZANI S.P.A.** con sede  
a Ovada (AL) - C.F.: 01725300063

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al **lotto n. 5**, è pignorato **per l'intero** a carico della sig.ra:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da un'abitazione posta al piano terra e primo comprensiva di area scoperta esterna e di posto auto scoperto esclusivi, è inserito all'interno di un fabbricato plurifamiliare ubicato a Mirano (VE), in via della Vittoria civ. 53.

- 4) Occupazione:

L'immobile risulta essere LIBERO.

- 5) Indicazione del prezzo di stima:

Il valore di stima del lotto n. 5 è pari a: **€ 807.000,00**



---

## INDICE DEL CONTENUTO

---

A - INCARICO E QUESITO .....	11
A.1 - QUESITO.....	11
B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	14
B.1 - LIMITI DELL'INCARICO .....	14
B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	16
C - RISPOSTA AL QUESITO .....	19
C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE .....	19
C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI .....	19
C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	20
C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	21
C.3.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI: ATTI DI COMPRAVENDITA E/O DI SUCCESIONE.....	28
C.3.3 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE .....	33
C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	37
C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI .....	45
C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	47
C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE .....	61
C.8 - QUESITO N.8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI .....	64
C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	65
C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA.....	84
C.8.3 CRITERIO DI STIMA.....	94
C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE .....	102
C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE .....	103
C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA.....	104





C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA .....	106
C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI .....	107
D - ELENCO ALLEGATI.....	110



## **A - INCARICO E QUESITO**

Il data 20.05.2021, il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3598, con studio professionale in Treviso, viale N. Bixio 95, prestava giuramento, per mezzo procedura telematica (PEC Accettazione Incarico del 28.05.2021), avanti al Giudice Dott.ssa Martina Gasparini nell'ambito del procedimento 50/2021 R.G., al fine di rispondere al seguente quesito:

### **A.1 - QUESITO**

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 millesimo 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 e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;*
- 8bis *verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;*
9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
10. *alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.*
11. *dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*
12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*
- 1) *lotto;*
  - 2) *diritto reale staggito;*
  - 3) *quota di proprietà;*
  - 4) *identificativo catastale;*
  - 5) *valore attribuito.*



## **B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

### **B.1 - LIMITI DELL'INCARICO**

Vengono di seguito riportare le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

*1. Parti condominiali, raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:*

sono escluse, dal presente incarico, verifiche in genere inerenti il Condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale) su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati, analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

*2. Pratiche edilizie:*

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso le amministrazioni comunali dove risultano ubicati gli immobili pignorati ed alle successive pratiche edilizie ricevute dalle amministrazioni, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le



pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

4. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

NOTA 1: Si evidenzia, inoltre, che resta ferma la necessità di eventuale successiva verifica (non oggetto dell'incarico dello scrivente) di variazioni/difformità che paiono supporre il coinvolgimento dell'intero Condominio (sue parti comuni), di cui il bene pignorato in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, pratiche di sanatoria afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato e da una sommaria verifica tra lo stato di fatto del fabbricato e quanto licenziato, come riportato nella pratica edilizia assentita presso la P.A., sono da supporre possibili irregolarità/difformità con eventuali costi/oneri/spese necessarie alla regolarizzazione delle stesse, a ricadere per quota parte di competenza, sulla proprietà qui in esame.



Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione dettagliata degli oneri economici connessi alle difformità condominiali appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel Condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

NOTA 2: I costi di regolarizzazione ipotizzati nel presente elaborato peritale, per la sanatoria delle unità immobiliari pignorate, sono da ritenersi pertanto forfettari ed oggetto di specifica istruttoria anche con la P.A.. Non possono infatti escludersi ulteriori difformità a seguito di un rilievo di dettaglio non oggetto del presente incarico estimativo. In ogni caso si rileva che l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata potrà, secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, ma determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione e della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A..

5. *Statica della struttura dell'immobile:*

A vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso dei sopralluoghi effettuati, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente alle unità immobiliari oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla staticità degli immobili. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per le unità immobiliari oggetto di perizia.

## **B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, previo accordo organizzativo con il custode immobiliare, procedeva a condurre i seguenti sopralluoghi tecnici:

- in data 22.10.2021 presso gli immobili siti in via della Vittoria a Mirano (VE);
- in data 25.10.2021 presso l'immobile sito in via Levantina a Jesolo (VE);



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



- in data 26.10.2021 presso gli immobili siti in via Miranese a Venezia-Mestre (VE).

In tali occasioni erano presenti il geom. Silvio Nena, collaboratore dello scrivente, e la dott.ssa Alessandra Agnoletto in qualità di custode immobiliare nominata dalla procedura.

In merito all'espletamento dell'incarico, lo scrivente evidenzia che tra i beni pignorati ed oggetto di incarico estimativo era presente un immobile catastalmente censito come di seguito indicato:

- Comune di Mirano – via Barche n. 94/B  
Foglio 22 – Particella 340 – Sub. 12 – Categoria A/2 – Classe 6 – Consistenza 5 vani  
– Superficie Catastale 123 mq (Totale aree scoperte 123 mq) – Rendita € 658,48 – via  
Barche n. 94/b – Piano T-1-2.

Per detto immobile si apprendeva, subito dopo l'incarico conferito allo scrivente, che lo stesso veniva ceduto attraverso il decreto di trasferimento del 18.05.2021 n. 633/2021 di rep. trascritto presso la conservatoria di Padova in data 22.06.2021 (vedi Allegato 3.0).

Pertanto, ai fini della presente valutazione estimativa, considerato che l'immobile in questione è già stato oggetto di compravendita immobiliare, non sarà nel prosieguo trattato.

Entrando nel merito, invece, dell'attività condotta in relazione agli immobili pignorati, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre condotte le seguenti attività:

1. per quanto riguarda gli atti di provenienza degli immobili, venivano acquisiti per via telematica i titoli depositati presso l'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le copie dei titoli estratti, unitamente alle note di trascrizione, vengono allegare al presente elaborato peritale e sono visionabili negli Allegati 4.1, 4.2, 4.3;
2. visure telematiche presso i Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Venezia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili, in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (vedi Allegati 5.1, 5.2, 5.3, 5.4);
3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia (vedi Allegato 6.1) e di Padova (vedi Allegato 6.2) per la verifica e





l'aggiornamento delle note di trascrizione ed iscrizione. Si segnala che detta verifica è stata estesa anche al precedente proprietario degli immobili Jeroncich Gianfranco (defunto padre dell'esecutata);

4. richiesta e ottenimento, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio di Venezia 2, della verifica dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi ai beni oggetto di pignoramento (vedi Allegato 11.0)
5. richiesta e rilascio del certificato contestuale dall'ufficio anagrafe relativo alla residenza, stato civile, di famiglia dell'esecutata, vedi Allegato 7.0 rilasciato dal comune di Strà (VE);
6. accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata del comune di Jesolo (VE) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 8.1);
7. accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata del comune di Venezia per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegato 8.2);
8. accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata del Comune di Mirano (VE) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (vedi Allegati 8.3 e 8.4);
9. richiesta di documentazione contabile all'amministratore del "Condominio FRANCESCA" al fine di avere il riparto delle spese condominiali (vedi Allegato 13.1);
10. richiesta di documentazione contabile all'amministratore del "Condominio BELVEDERE" al fine di avere il riparto delle spese condominiali (vedi Allegato 13.2);
11. richiesta di documentazione contabile all'amministratore del "Condominio LEONARDO" al fine di avere il riparto delle spese condominiali (vedi Allegato 13.3).

In data 28.10.2021 lo scrivente, tenuto conto del mancato riscontro da parte delle Amministrazioni Comunali alla richiesta di accesso atti, al fine di poter procedere alla verifica della conformità urbanistica degli immobili, depositava un'istanza all'Illustrissimo Giudice (vedi Allegato 1.0), volta alla concessione di una proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale. Con



provvedimento del 03.11.2021, l'Illustrissimo Giudice concedeva la proroga richiesta per il deposito dell'elaborato peritale (proroga che veniva autorizzata per ulteriori 150 gg - vedi Allegato 2.0).

Tutto ciò premesso, si fornisce di seguito puntuale risposta al quesito posto.

## **C - RISPOSTA AL QUESITO**

**Nel prosieguo, qualora le risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice non siano pertinenti a tutti i lotti in cui è stato suddiviso il compendio immobiliare pignorato, sarà riportato, in cima alle risposte, il lotto a cui fanno riferimento.**

### **C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE**

***Quesito n. 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;*

#### ***Risposta al quesito n. 1:***

I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La stessa documentazione è inoltre caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile "VENTENNALE" redatta dal notaio dott. Simone Bressan in data 10.05.2021. Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale e i relativi certificati ipotecari (vedi Allegato 9.0), la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere completa.

### **C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**

***Quesito n. 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*



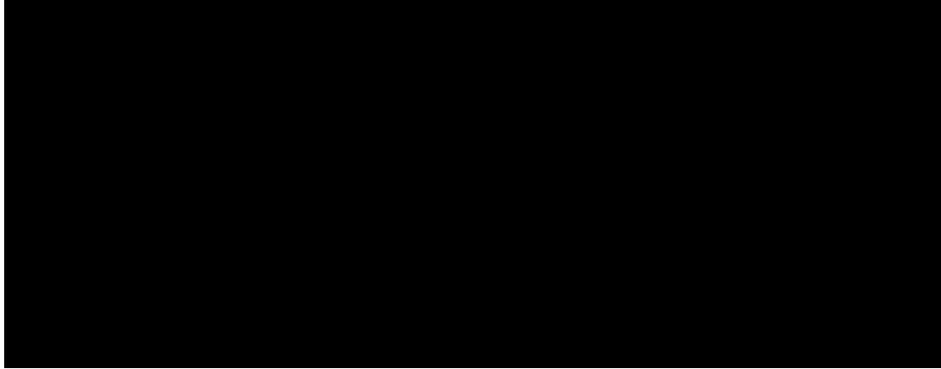
---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

*del matrimonio;*

**Risposta al quesito n. 2:**

l'esecutato è una persona fisica che presenta la seguente generalità:



A conferma dei dati sopra esposti, si rimanda per maggiori dettagli al seguente documento rilasciato dalla P.A.:

- Allegato 7.0: certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato dal comune di Stra.

Si rimanda al certificato menzionato dove sono riportati i dati dell'esecutata.

**C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

***Quesito n. 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*

**Risposta al quesito n. 3:**

Nel prosieguo della presente, al fine di fornire compiuta risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, si procederanno a trattare i seguenti aspetti:

- C.3.1 \_ Individuazione dei beni: dati catastali e formazione dei lotti di vendita;
- C.3.2 \_ Provenienza dei beni: atti di compravendita e di successione in relazione ai vari



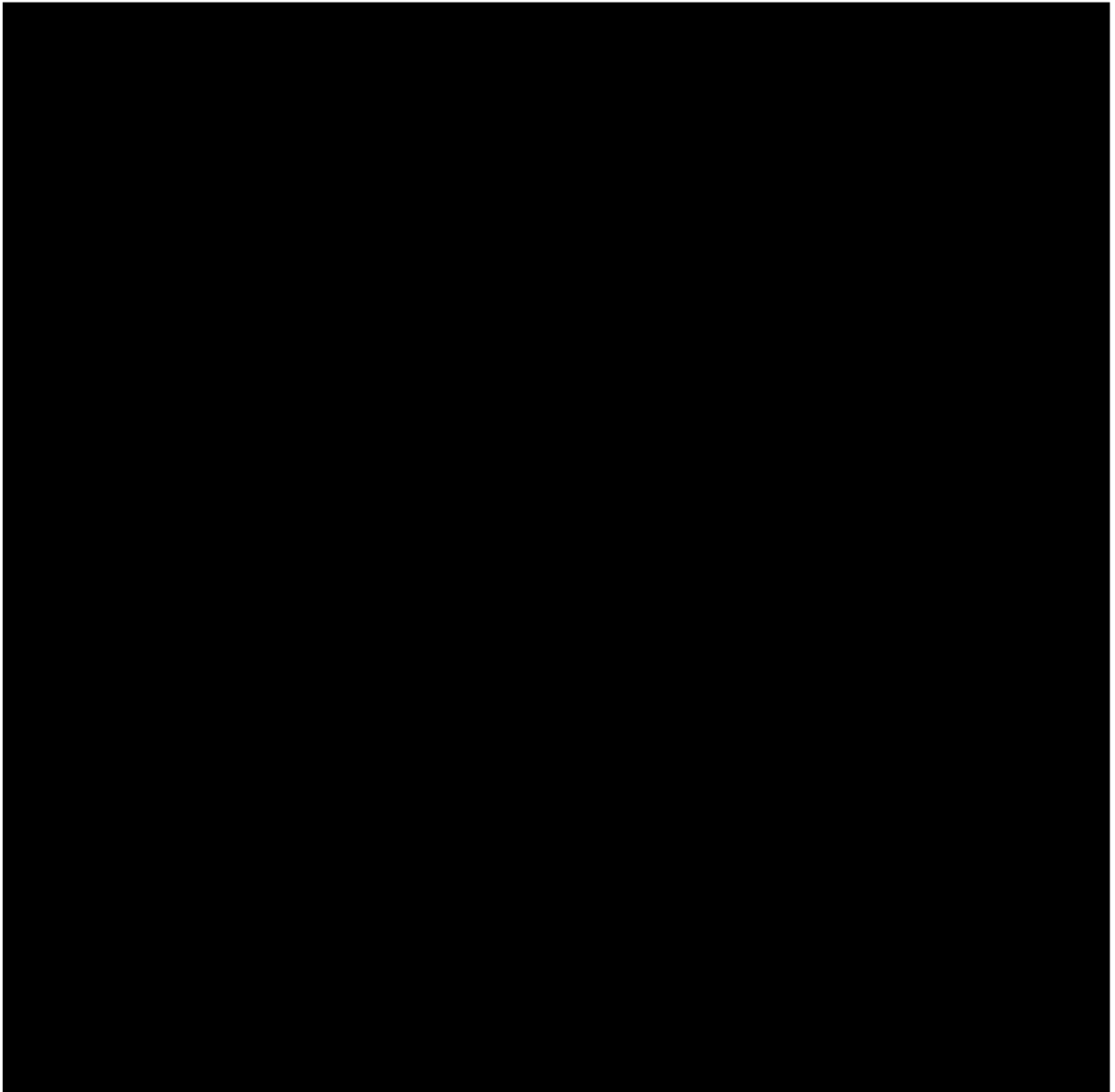
**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

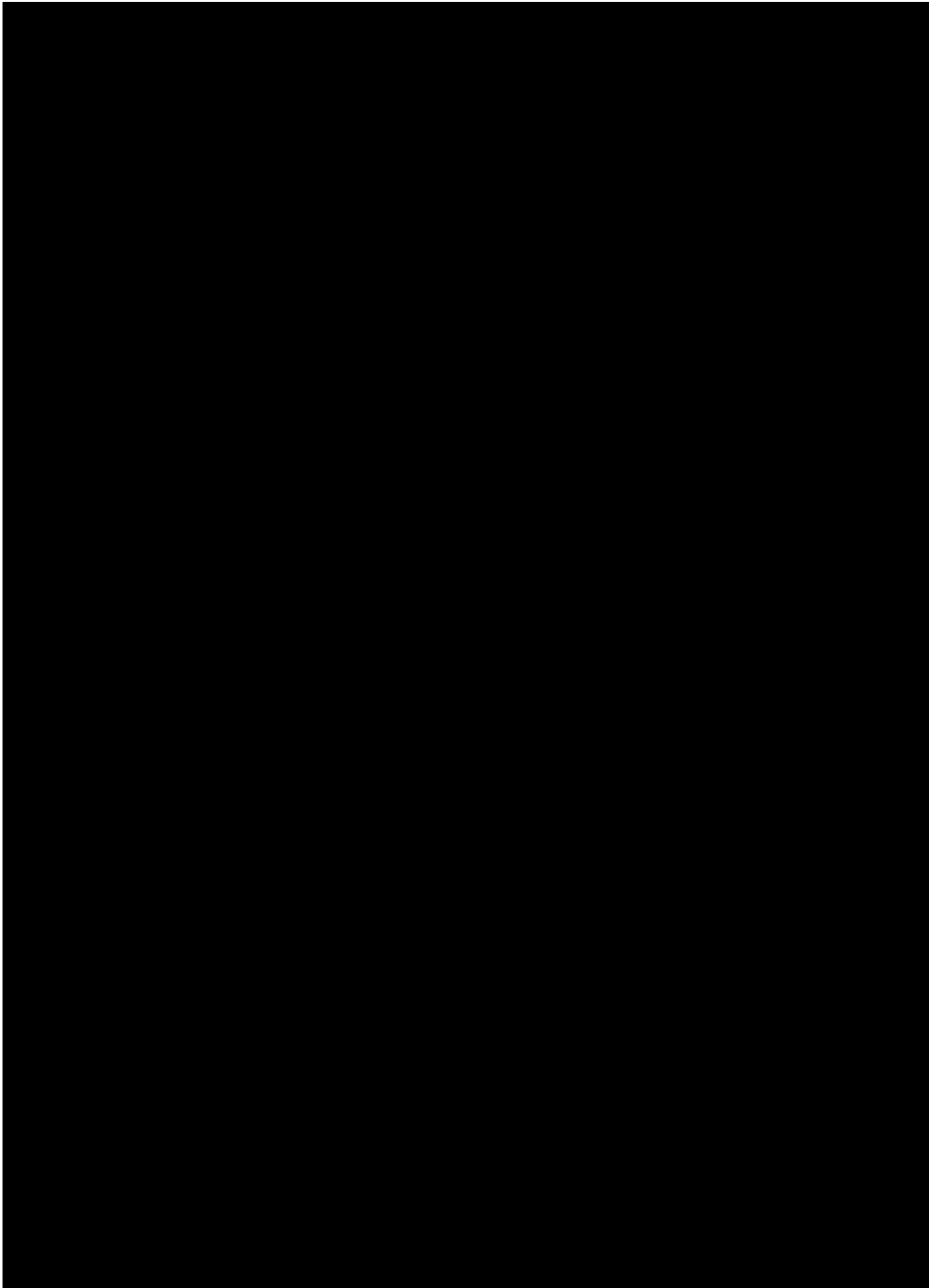
lotti immobiliari;

- C.3.3 \_ Ubicazione dei lotti immobiliari, con indicazione delle servitù, delle pertinenze e dei millesimi di proprietà delle parti comuni ove presenti.

### **C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

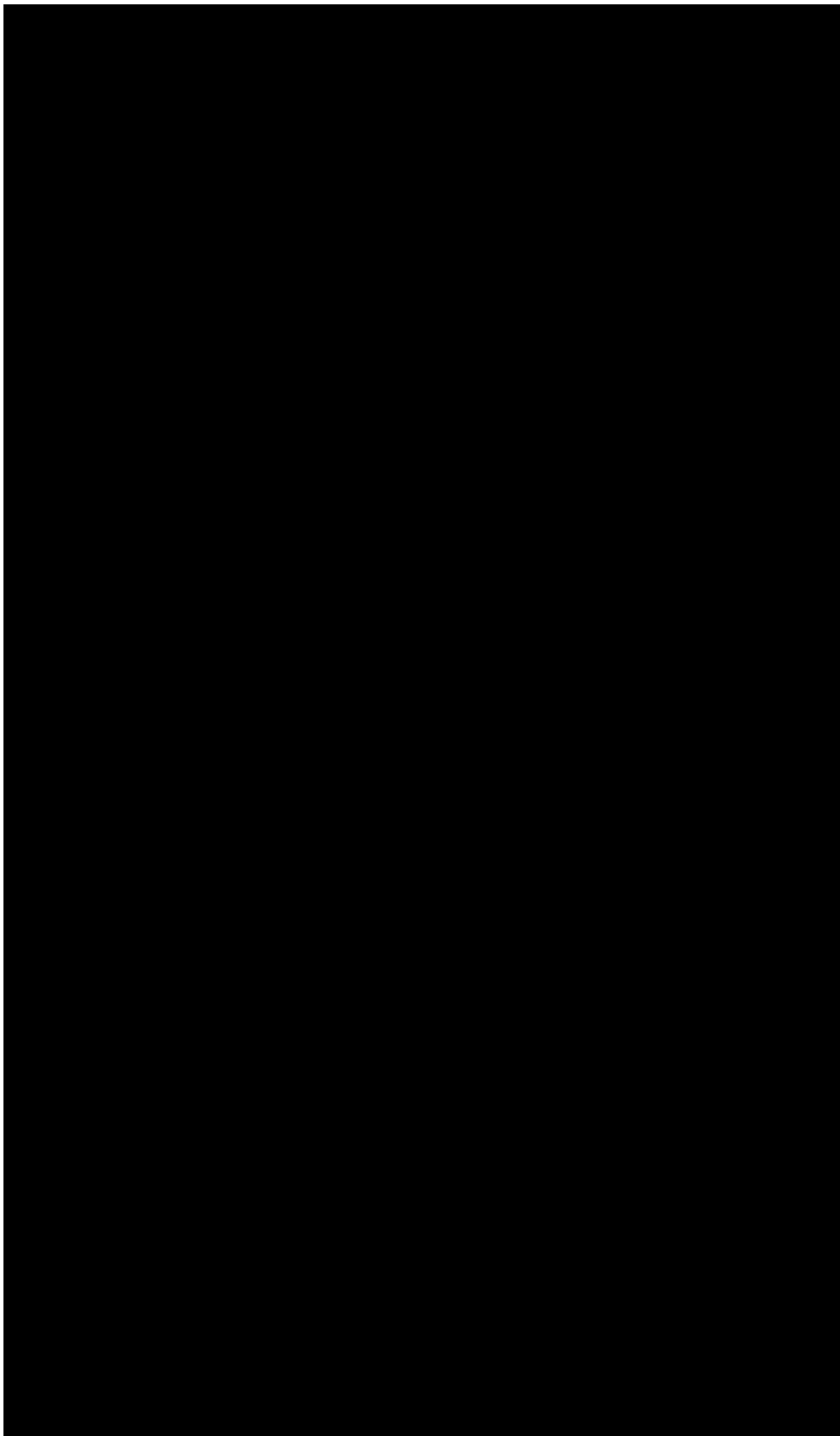
Gli immobili oggetto del presente pignoramento vengono suddivisi nei seguenti lotti immobiliari:





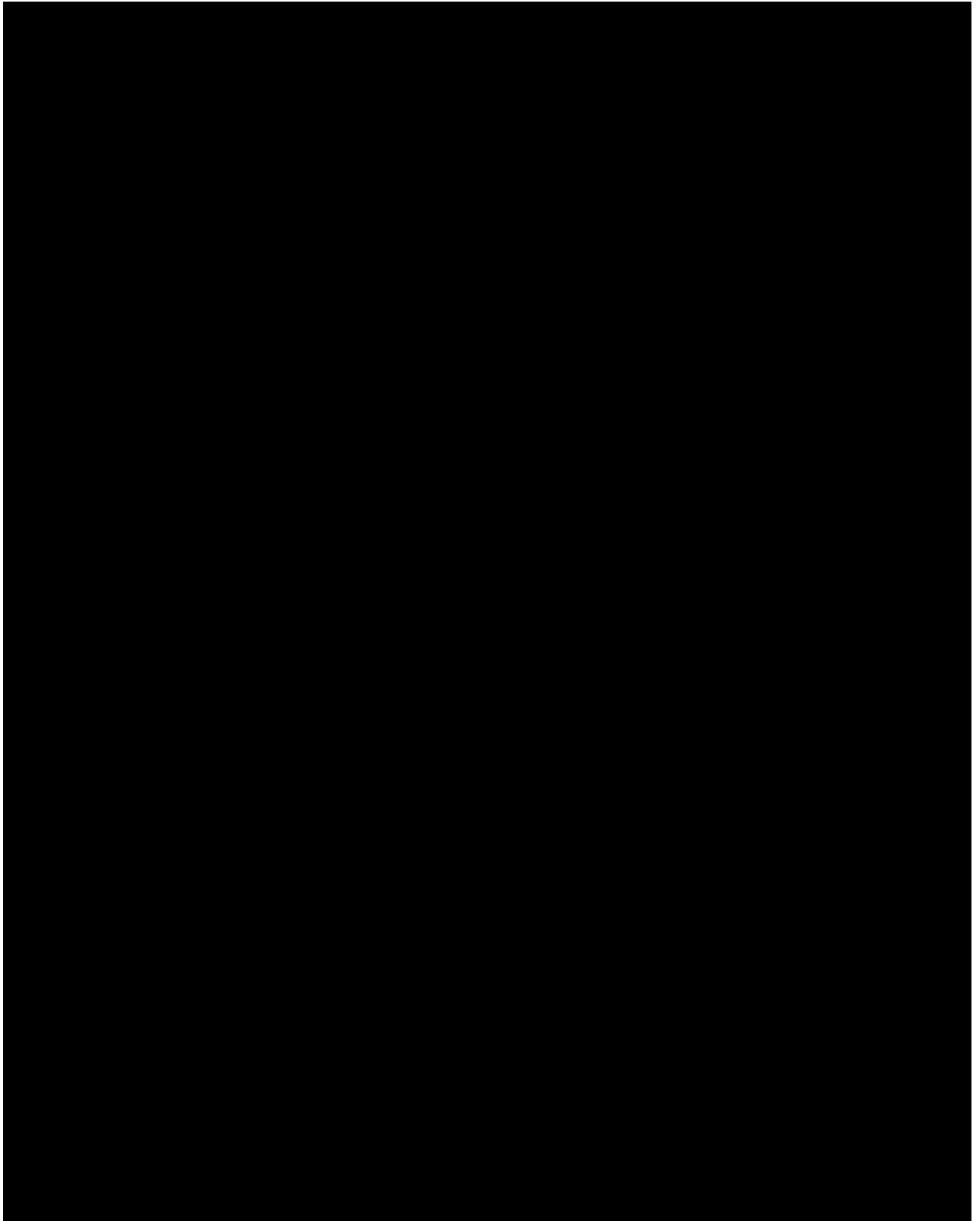
---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



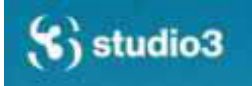
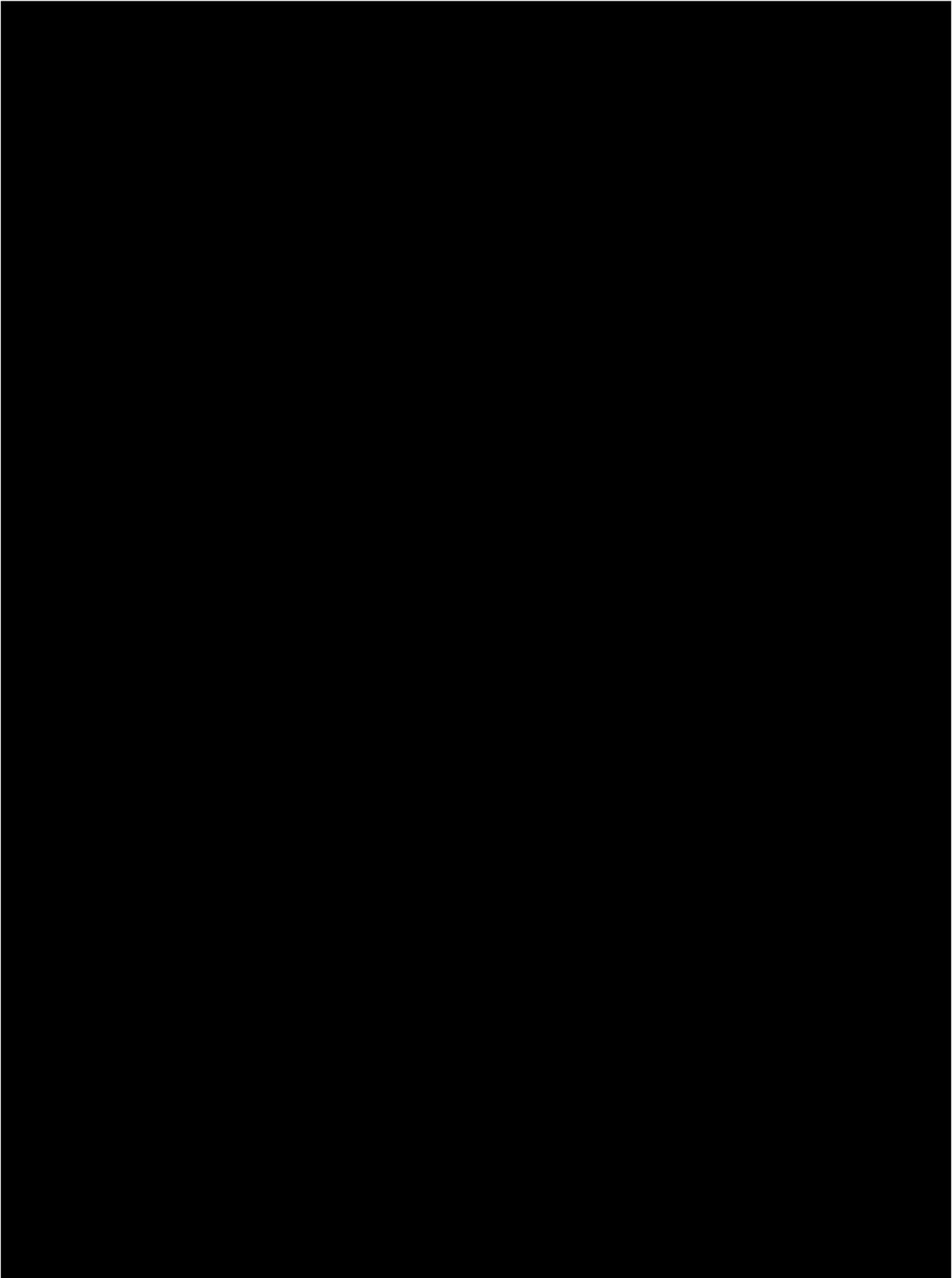
---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)





**- LOTTO N.5 -**

**UNITA' ABITATIVA CON AREA SCOPERTA E POSTO AUTO  
UBICATI A MIRANO (VE) IN VIA DELLA VITTORIA**

Il compendio immobiliare oggetto del presente pignoramento, ubicato nel Comune di Mirano (VE) in via della Vittoria nn. 53/F1, 53/F2, 53/G, è caratterizzato da un'unità abitativa funzionalmente indipendente inserita all'interno di un più ampio edificio plurialloggio. Detta unità immobiliare, sviluppata su due livelli di piano (piano terra e primo), è rappresentata da una porzione immobiliare posta a sud del fabbricato condominiale. Completa l'immobile un posto esterno ubicato al piano terra del suddetto condominio e un'area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva.

L'unità abitativa, seppur formata da due unità immobiliari (catastalmente censite ai sub. 49 e 50),



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

è stata accorpata, ai fini della presente disamina tecnica, in un unico lotto immobiliare in quanto nello stato legittimato urbanistico, nelle planimetrie catastali e nello stato di fatto è presente un vano scala interno che collega i locali presenti al piano terra con quelli presenti al piano primo, costituendo in tal modo una unica unità abitativa.

Il lotto immobiliare è censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali come di seguito riportato (vedi Allegato 5.4):

catasto fabbricati: Comune di Mirano - via Macello n. 16

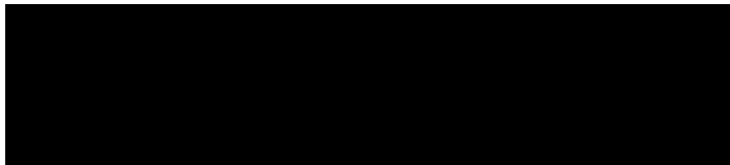
Foglio 22 – particella 340 *sub* 49 – Cat. A/2 – Cl. 6 - Cons. 8 vani – Sup. catastale 217 mq (Superficie catastale escluse aree scoperte 217 mq) - Piano T – Rend. € 1.053,57.

catasto fabbricati: Comune di Mirano - via Barche n. 112/A

Foglio 22 – particella 340 *sub* 50 – Cat. A/2 – Cl. 6 - Cons. 10 vani – Sup. catastale 237 mq (Superficie catastale escluse aree scoperte 236 mq) - Piano 1 – Rend. € 1.316,97.

Foglio 22 – particella 340 *sub* 32 – Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 15 mq – Sup. catastale 15 mq - Piano T – Rend. € 23,24.

Intestazione Immobili:



Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

**Il lotto immobiliare n.5 è pignorato per l'intero (1 / 1).**

Si segnala inoltre che l'area esterna pertinenziale dell'unità abitativa summenzionata, compresa nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risulta censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile ai subb. 49 e 50 e pertanto priva di intestazione catastale:

catasto fabbricati: Comune di Mirano (VE) - via Barche 112/A - piano T

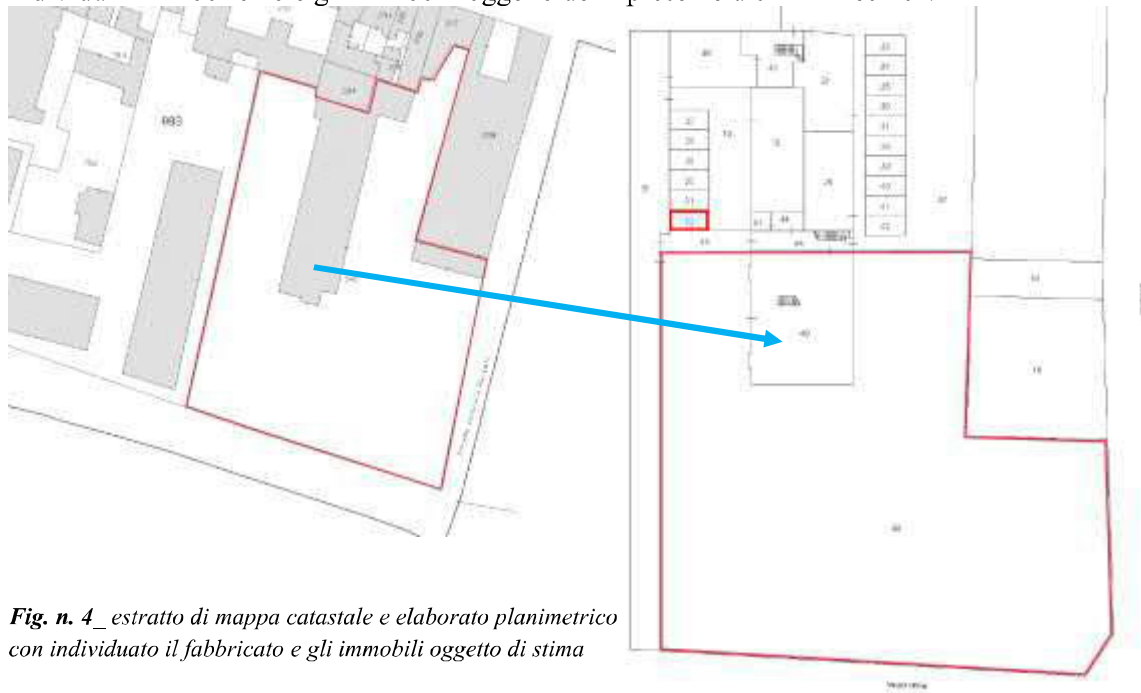
Foglio 22 – particella 340 *sub* 48 – Bene comune non censibile – partita speciale A.

Si riporta in seguito un estratto di mappa catastale e di elaborato planimetrico dove sono

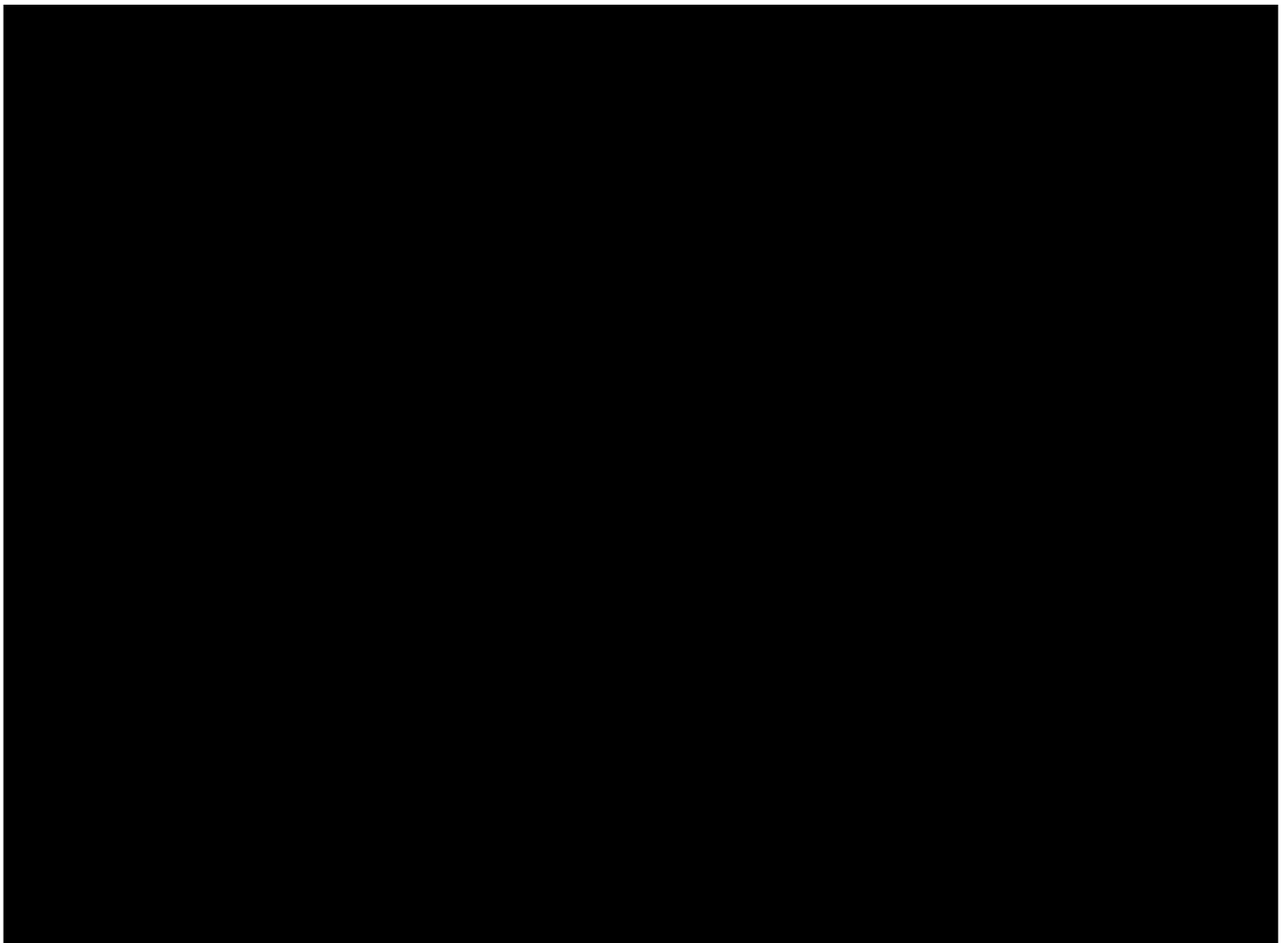


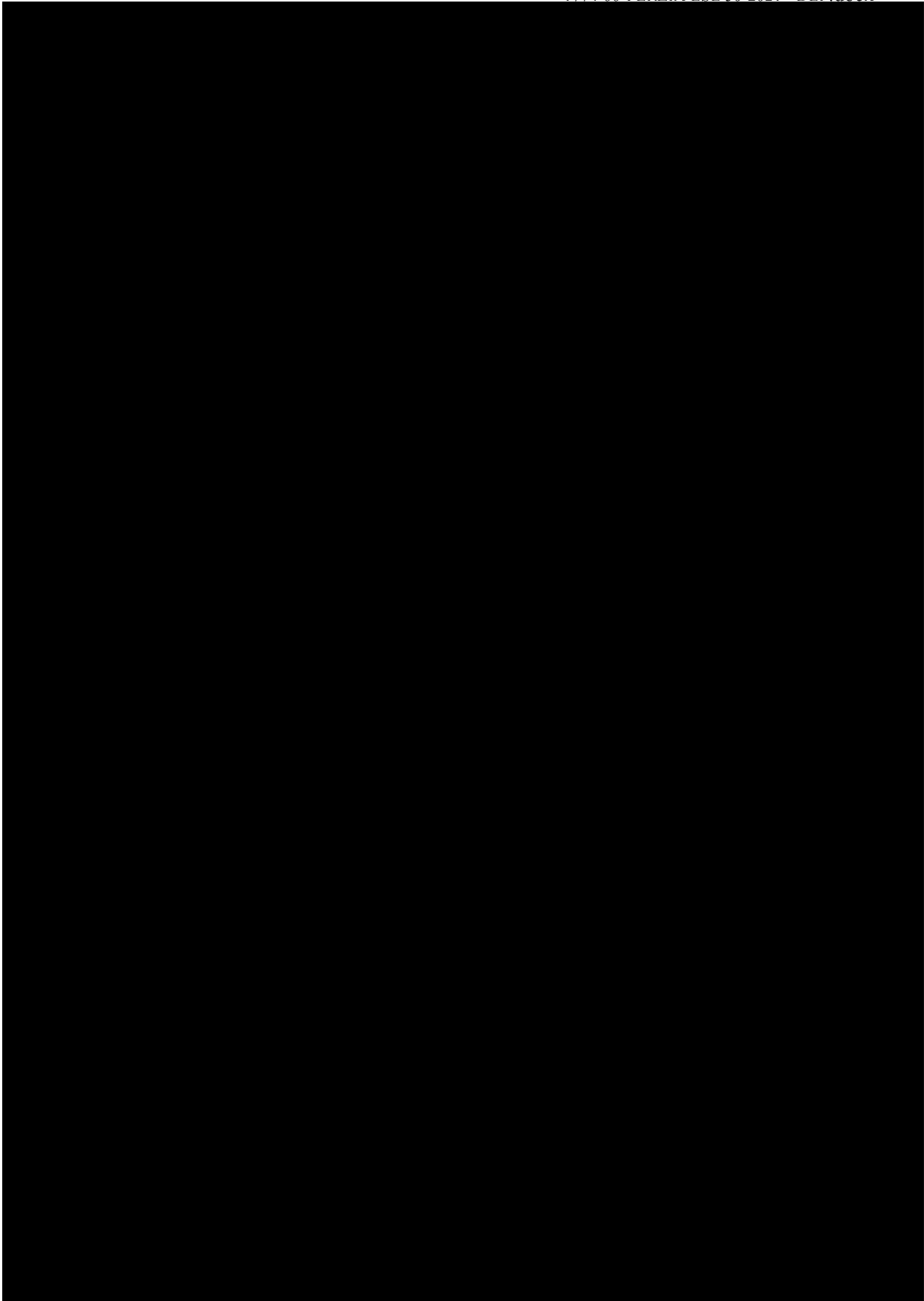
**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

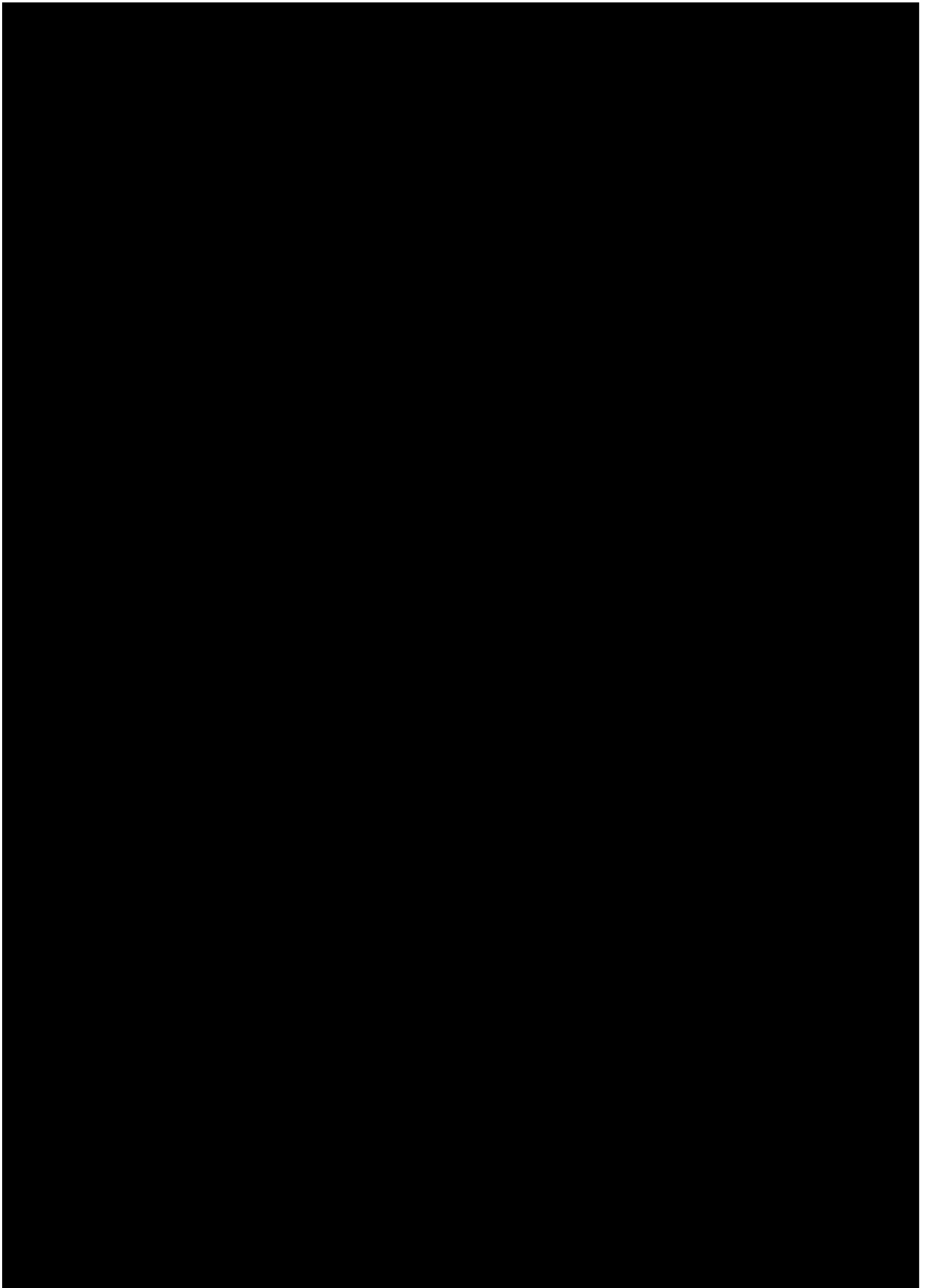
individuati il fabbricato e gli immobili oggetto della presente disamina tecnica.



*Fig. n. 4\_ estratto di mappa catastale e elaborato planimetrico con individuato il fabbricato e gli immobili oggetto di stima*







---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

**- LOTTI N.3 N.4 e N.5 -**

Gli atti di provenienza, relativi agli immobili pignorati, venivano acquisiti telematicamente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Padova e sono riportati nell'Allegato 4.3 della presente.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO in virtù dei seguenti atti:

-ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –  
registrato in data 27.02.2015 al n. 564/9990/15 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 21.05.2015 ai numeri 15259/10423 di registro generale e particolare. Attraverso la citata denuncia di successione di [REDACTED], il marito [REDACTED] e la figlia [REDACTED], diventavano proprietari **per la quota di 1 / 4** ciascuno, degli immobili di seguito riportati:

N.C.E.U.: Comune di Mirano (VE)

*Fg. 22 – Particella 883 – Sub. 33 – Cat. C/6 – Consistenza 15 mq (lotto n.3);*

*Fg. 22 – Particella 883 – Sub. 34 – Cat. C/6 – Consistenza 15 mq (lotto n.4);*

*Fg. 22 – Particella 340 – Sub. 49 – Cat. A/2 – Consistenza 8 vani (lotto n.5);*

*Fg. 22 – Particella 340 – Sub. 50 – Cat. A/2 – Consistenza 10 vani (lotto n.5).*

-ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE –  
registrato in data 01.06.2015 al n. 2130/9990/15 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 25.08.2015 ai numeri 27035/18137 di registro generale e particolare. Attraverso la citata denuncia di successione l'esecutata [REDACTED] acquisisce **la quota di proprietà pari a 3 / 4**, da parte del padre sig. [REDACTED], degli immobili di seguito riportati:

N.C.E.U.: Comune di Mirano (VE)

*Fg. 22 – Particella 883 – Sub. 33 – Cat. C/6 – Consistenza 15 mq (lotto n.3);*

*Fg. 22 – Particella 883 – Sub. 34 – Cat. C/6 – Consistenza 15 mq (lotto n.4);*

*Fg. 22 – Particella 340 – Sub. 49 – Cat. A/2 – Consistenza 8 vani (lotto n.5);*

*Fg. 22 – Particella 340 – Sub. 50 – Cat. A/2 – Consistenza 10 vani (lotto n.5).*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Annotazioni:

- Con il presente atto, l'Esecutata diveniva proprietaria, **per intero (1 / 1)**, degli immobili sopra menzionati.

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO DI COMPRAVENDITA sottoscritto dal notaio Dott. Giuseppe Rasulo in data 03.02.2016 al n. 60418/25696 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 19.02.2016 ai numeri 4982/3217 di registro generale e particolare. Attraverso la citata scrittura l'esecutata [REDACTED] acquistava, **per l'intera quota di proprietà**, oltre ad altri l'immobile censito presso il catasto fabbricati di Venezia come di seguito riportato:

N.C.E.U.: Comune di Mirano (VE)

*Fg. 22 – Particella 340 – Sub. 32 – Cat. C/6 – Consistenza 15 mq – Piano T (lotto n.5);*

Annotazioni:

Rimandando all'atto di compravendita di cui all'Allegato 4.3, si riportano in seguito, testualmente, alcune delle pattuizioni contrattuali riportate:

**“Articolo 2)**

*..omissis...*

*Quanto oggetto del presente atto si intende compravenduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione; nonché servitù attive e passive esistenti per legge e per contratto.*

*Si precisa che alle unità immobiliari oggetto del presente atto si accede dalla via pubblica, con l'uso di qualsiasi mezzo, anche attraverso la strada pubblica, posta lungo il lato ovest del mappale 340, individuata dal sub. 15.*

*La zona di scoperto ad ovest del detto androne di ingresso che va dal lato esterno di detto vano fino alla strada privata, posta ad ovest del mappale 340, è gravata da servitù di passaggio pedonale.*

*La parte venditrice, come sopra rappresentata, per quanto possa occorrere in relazione alle unità in oggetto, informa che esistono*

*- servitù costituite con atto di compravendita a mio rogito in data 17 marzo 1992 repertorio n. 19877, registrato a Mestre il 31 marzo 1992 al n. 1808 e trascritto a Padova il 3 aprile 1992 ai nn. 9150/6392, ed in particolare: servitù reciproche per impianti e relativo passaggio per ispezione e manutenzione; servitù di impianti e di accesso e manutenzione per i contatori posti al piano terra (esterni al sub. 43), cui si accede dall'androne di ingresso); servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo ed uso gravante il subalterno 47 (costituente parti comuni per l'immobile in oggetto) a favore degli originari subalterni 22 ed 11 e del subalterno 48 stessa particella, nonché*

*- servitù a favore del mappale 340 sub. 18 costituite con atto di compravendita a mio rogito in data 29 novembre 2000 repertorio n. 39369, registrato a Mestre il 19 dicembre 2000 al n. 6078 e trascritto a Padova il 14 dicembre 2000 ai nn. 29728/47729.*

*Con i proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile con le precisazioni di cui al sopracitato atto a mio rogito in data 17 marzo 1991 repertorio n. 19877.*

*Il tutto relativamente al fabbricato e solo per quanto necessario alle aree adibite a posti auto sul lato ovest.”*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

**- LOTTO N.5 -**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio comunale di Mirano (VE) in via della Vittoria nn. 53/F1, 53/F2, 53/G. Il fabbricato plurifamiliare, in cui sono poste le unità immobiliari pignorate, è collocato in zona centrale e, per quanto visionato dallo scrivente, particolarmente favorita dalla presenza dei principali servizi quali scuole, bar, sportello bancario, farmacie, sportello postale. La zona in questione si presenta, inoltre, servita da servizio di trasporto pubblico mediante pullman.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è inserito in un edificio composto da quattro unità immobiliari, provvisto parti comuni. A seguito del sopralluogo effettuato e da quanto riferito dal custode nominato dalla procedura, non risulta nominato un amministratore delle parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto dichiarato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non risultano essere presenti allo scrivente delle tabelle millesimali relative alla proprietà delle parti condominiali.

In merito alle parti comuni dell'edificio, si informa che in base a quanto riportato nell'atto di provenienza relativo al sub 32 risultano costituite delle servitù con atto di compravendita a rogito del notaio dott. Giuseppe Rasulo in data 17.03.1992 rep. n. 19877 trascritto a Padova il 3.4.1992



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



ai nn. 9150/6392, ed in particolare:

- servitù reciproche per impianti e relativo passaggio per ispezione e manutenzione;
- servitù di impianti e di accesso e manutenzione per i contatori posti al piano terra (esterni al sub. 43, cui si accede dall'androne di ingresso);
- servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo ed uso gravante il subalterno 47 (costituente parti comuni per l'immobile in oggetto) a favore degli originari subalterni 22 ed 11 e del subalterno 48 stessa particella, nonché
- servitù a favore del mappale 340 sub. 18 costituite con atto di compravendita del notaio dott. Giuseppe Rasulo in data 29 novembre 2000 repertorio n. 39369, trascritto a Padova il 14 dicembre 2000 ai nn. 29728/47729.

Si riporta in seguito, per una migliore trattazione in merito, l'individuazione dell'immobile.



*Fig. n. 8 \_inquadramento territoriale*

#### **C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

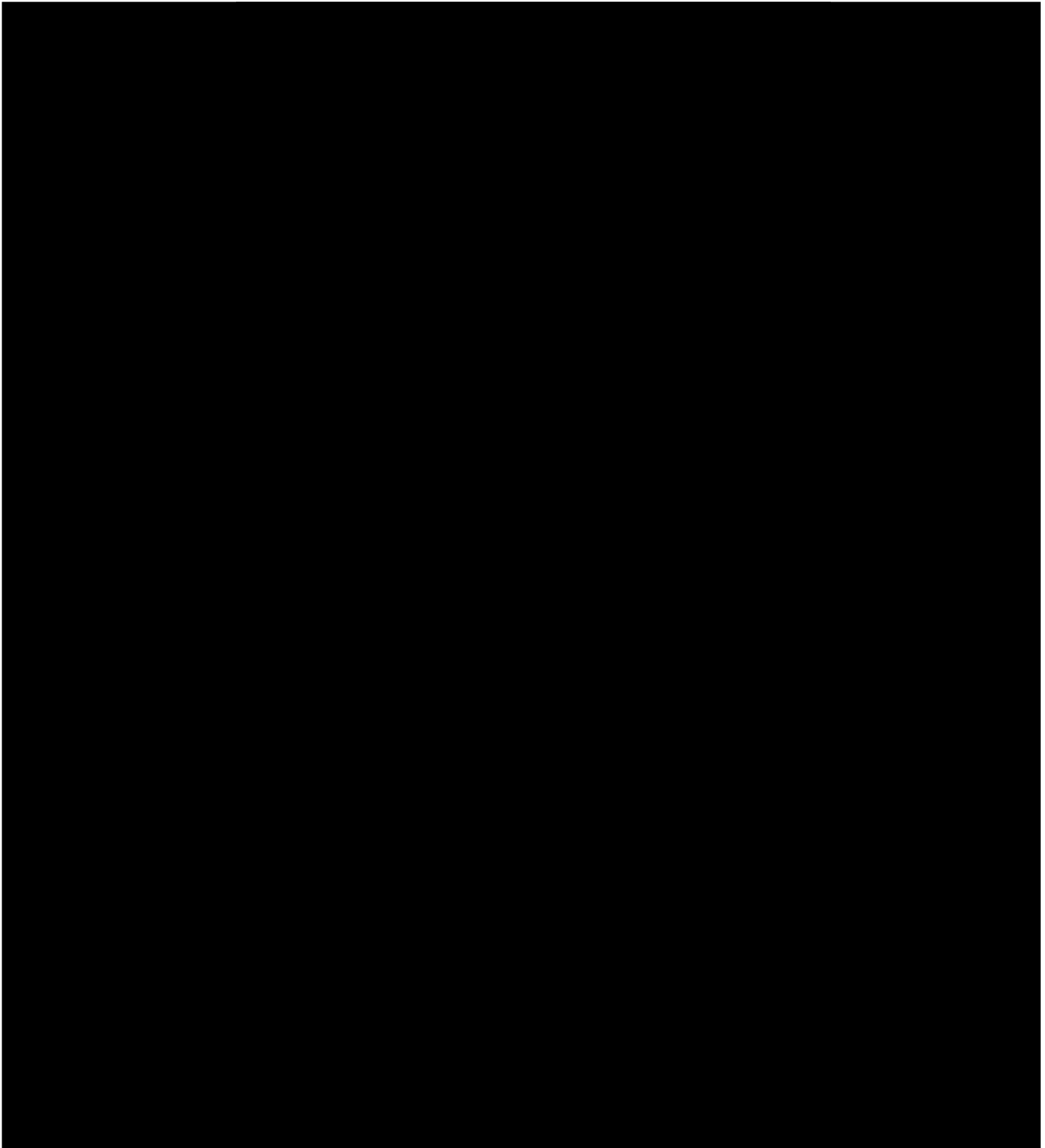
***Quesito n. 4:*** *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

*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;*

**Risposta al quesito n. 4:**



**- LOTTO N.5 -**

In data 3.11.2021, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Mirano, l'archivio comunale trasmetteva, per mezzo email e a seguito di visione della documentazione presente in archivio (vedi Allegato 8.4), le seguenti pratiche edilizie riconducibili al fabbricato ove si trovano gli immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare:

- Autorizzazione ad eseguire interventi di recupero pratica n. 345/84 in data 12.2.1985;
- Denuncia di inizio attività n. 313 del 7.6.2005 per opere di ristrutturazione edilizia e parziale cambio d'uso (fine lavori presentata il 13.12.2005);
- Denuncia di inizio attività n. 504 del 1.09.2005 per realizzazione pompeiana, installazione scuri e impianto di condizionamento esterno (fine lavori presentata il 3.2.2006);
- Denuncia di inizio attività n. 540 del 21.09.2005 per opere interne e chiusura arco (fine lavori presentata il 13.12.2005);
- Certificato di agibilità n. 313/05 – 540/05 del 13.01.2006

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Mirano ed alle successive pratiche estratte, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia) depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

visionate e trasmesse allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali.

**Regolarità urbanistica:**

A seguito di sopralluogo presso l'unità abitativa pignorata posta ai piani terra e primo, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato legittimato:

- a) difformità interne relativamente a delle modifiche non sostanziali di alcune partizioni, a titolo esemplificativo: variazioni delle dimensioni del bagno posto sul lato nord al piano terra e presenza di un vano chiuso al piano primo sul vano scala interno (armadio a muro);
- b) il pergolato e la pompeiana legittimati, presenti nell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, al momento del sopralluogo, erano provvisti di copertura fissa e continua;
- c) installazione, in prossimità del confine sud del giardino, di una casetta in legno.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si evidenzia che:

- le difformità descritte al punto a) potranno essere sanate attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Mirano, per un costo stimabile in circa € 1.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica);
- le difformità descritte ai punti b) e c), a parere dello scrivente non possono essere sanate e pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato dei luoghi mediante l'eliminazione delle suddette difformità. Si stima un importo di circa € 500,00 per la rimozione della copertura dei manufatti e della casetta in legno.

**Varie:**

**Regolarità catastale:**



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

- *sub. 50* - presenza di un vano chiuso sul vano scala interno;
- *sub. 48* - presenza, sull'area esterna, di due pertinenze (pergolato e pompeiana) dotate di copertura non rappresentate nella mappa catastale e non censite al catasto dei fabbricati.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, per quanto riguarda le difformità relative al sub. 50, al fine di regolarizzare la planimetria dell'unità immobiliare è necessario procedere, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, alla presentazione di una denuncia di variazione catastale per regolarizzare l'attuale stato di fatto dell'immobile. L'onere volto alla presentazione della sola pratica catastale viene stimato in circa € 800,00 oltre accessori di legge e spese. Per quanto riguarda le difformità riscontrate sull'area esterna di pertinenza dell'abitazione (sub. 48) lo scrivente ritiene che non possano essere sanate a livello urbanistico e pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato dei luoghi mediante la rimozione della copertura dei manufatti e della casetta in legno.

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

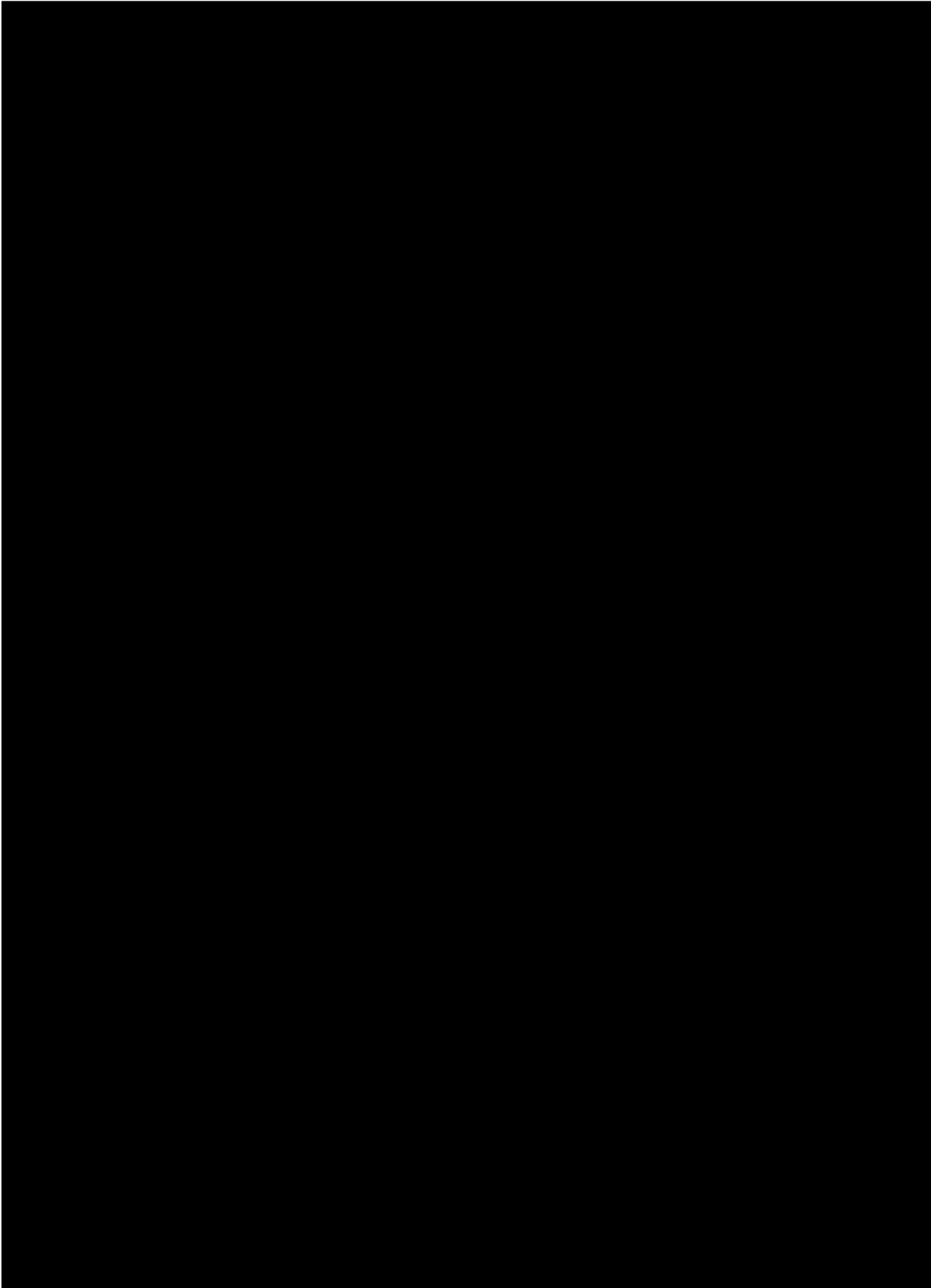
#### **C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI**

***Quesito n. 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;*

***Risposta al quesito n. 5:***



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

**- LOTTO N.5 -**

In data 22.10.2021, a seguito di accordi con il custode dei beni immobiliari nominato dalla procedura, veniva effettuato un sopralluogo tecnico presso gli immobili pignorati. In tale occasione, l'accesso all'unità abitativa pignorata e alle relative pertinenze veniva garantita dal custode stesso, in quanto gli immobili risultavano non occupati. Si segnala la presenza all'interno dell'abitazione di alcuni mobili e arredi (vedi documentazione fotografica all'Allegato 10.4).

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Venezia - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 26.08.2021 l'ufficio Territoriale di Venezia 2 dell'Agenzia delle Entrate comunicava che, a nome dell'esecutata, non vi è la presenza di alcun contratto di locazione / comodato registrato in essere. Vedi risposta dell'AdE riportata nell'Allegato 11.0 della presente.

**C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

*Quesito n. 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,*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

*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:*

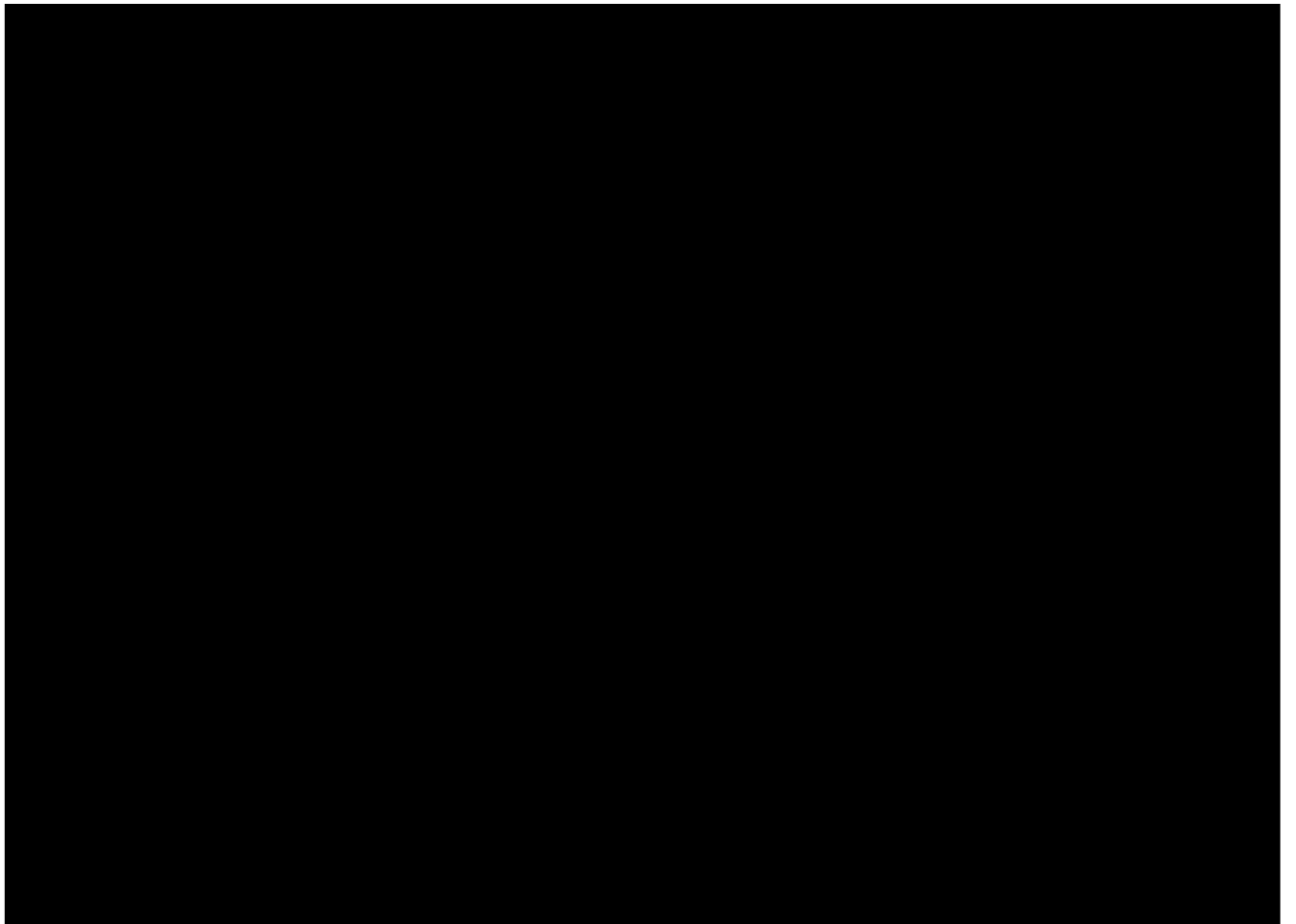
**1. Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- 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.*

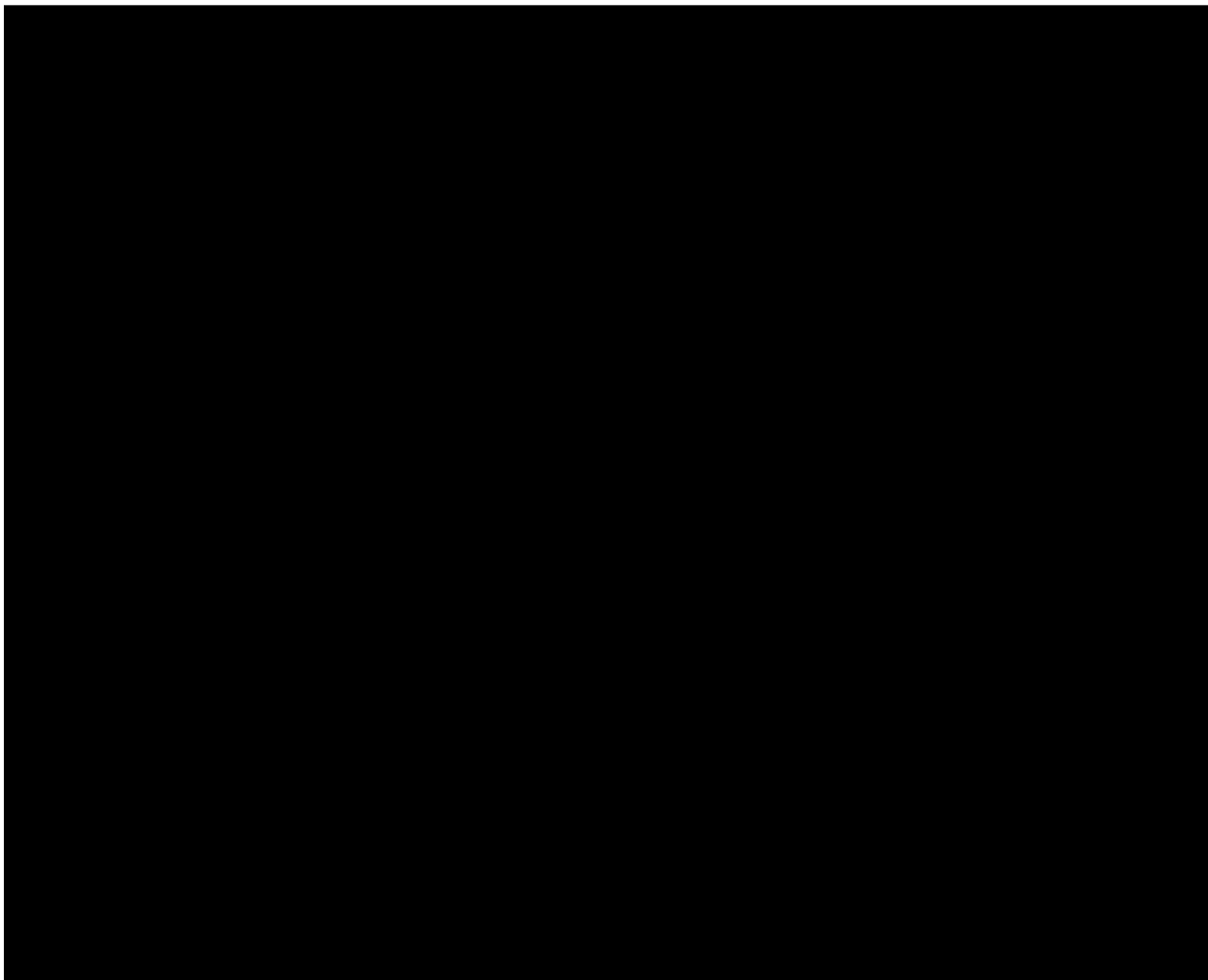
**2. Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

- iscrizioni*
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

**Risposta al quesito n. 6:**







**- LOTTO N.5 -**

**a) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- |   |                |
|---|----------------|
| - <u>Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:</u> | <b>nessuno</b> |
| - <u>Atti di asservimento urbanistico:</u>                      | <b>nessuno</b> |
| - <u>Convenzioni matrimoniali:</u>                              | <b>nessuna</b> |
| - <u>Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:</u>   | <b>nessuno</b> |
| - <u>Altri pesi e limitazioni d'uso:</u>                        | <b>nessuno</b> |

**b) Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:**

- Iscrizioni:
- **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del 20.01.2017 al n. 233 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 09.02.2017 con nota di iscrizione n. 5360 Reg. gen. e n. 822 Reg.



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Part.

Autorità emittente: Tribunale

Sede: Venezia (VE)

Capitale: € 1.300.335,10

Totale: € 1.300.335,10

Immobili oltre ad altri:

**Catasto fabbricati: Comune di Mirano (VE)**

Foglio 22 – Particella n. 340 – sub. 49 – natura A2 – abitazione;

Foglio 22 – Particella n. 340 – sub. 50 – natura A2 – abitazione;

Foglio 22 – Particella n. 340 – sub. 32 – natura C6 – autorimesse;

A Favore: GAVIOLI S.P.A. con sede a Venezia (VE)

C.F.: 97153340589

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Spese per cancellazione:

• 0,5% sul valore del bene (0,5/100 * € 816.240)	= €	4.081,20 <sup>1</sup>
• Tassa ipotecaria	= €	35,00
• Imposta di bollo	= €	<u>59,00</u>
<b>Totale</b>	<b>= €</b>	<b>4.175,20</b>

Nota (1): importo indicativo dell'imposta ipotecaria che dovrà essere determinato in via definitiva sul valore di aggiudicazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R.

347/1990.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione contro:**



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

– **ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – del

07.01.2021 al n. 64/2021 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova  
in data 19.03.2021 al n. 11066 di Reg. Gen. e al n. 7140 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO VENEZIA

Sede: Venezia (VE)

Immobili oltre ad altri:

**Catasto fabbricati: Comune di Mirano (VE)**

Foglio 22 – Particella n. 340 – sub. 49 – natura A2 – abitazione;

Foglio 22 – Particella n. 340 – sub. 50 – natura A2 – abitazione;

Foglio 22 – Particella n. 340 – sub. 32 – natura C6 – autorimesse;

A Favore: VEZZANI S.P.A. con sede a Ovada (AL)

C.F.: 01725300063

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

Spese per cancellazione: € 294,00 (€ 200,00 per imposta ipotecaria + € 35,00 per tassa ipotecaria + € 59,00 per imposta di bollo).

Le spese complessive per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli relative al “Lotto n. 5” ammontano quindi a € **4.469,20**, oltre ad eventuali spese del professionista.

**C.7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE**

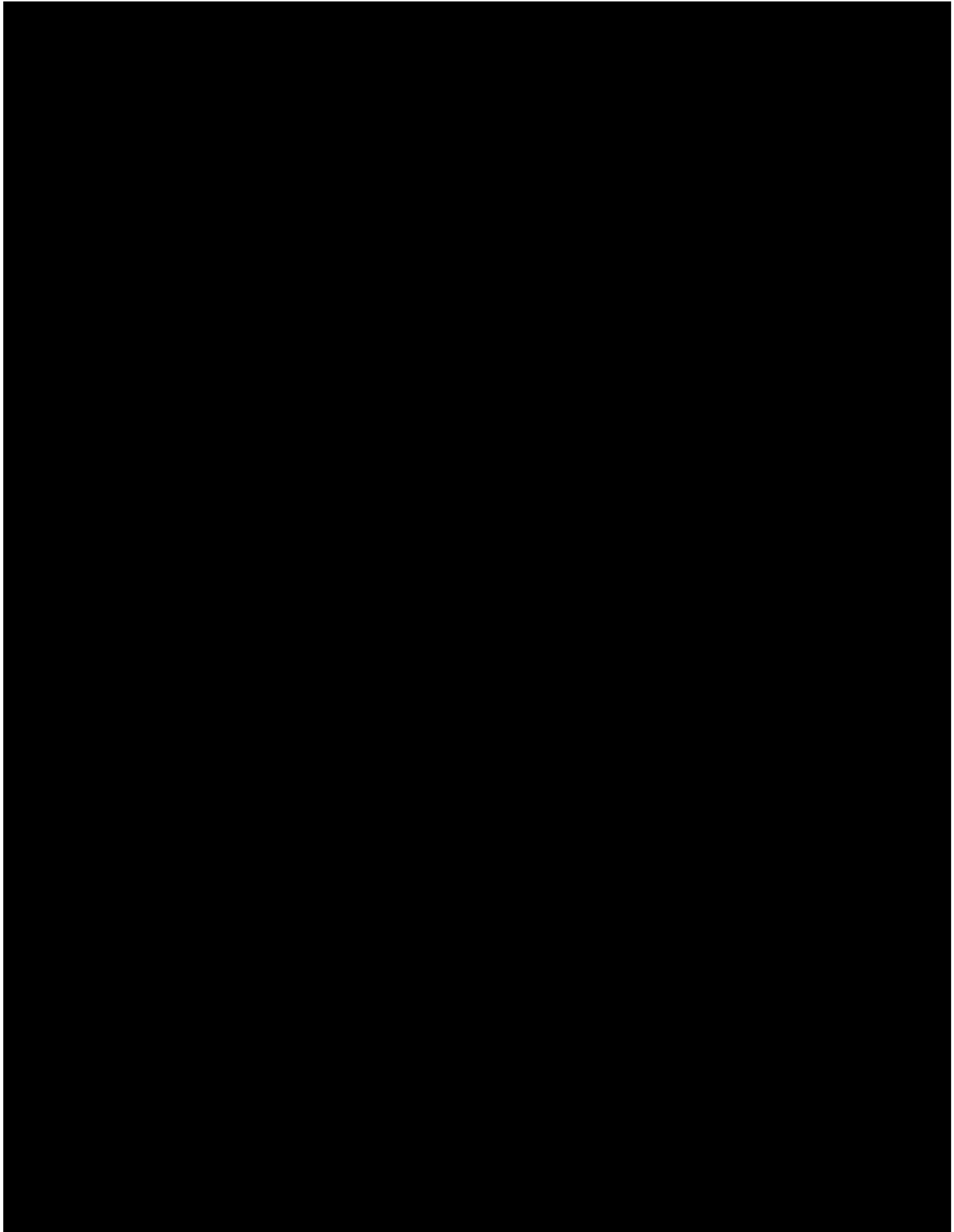
*Quesito n. 7: indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

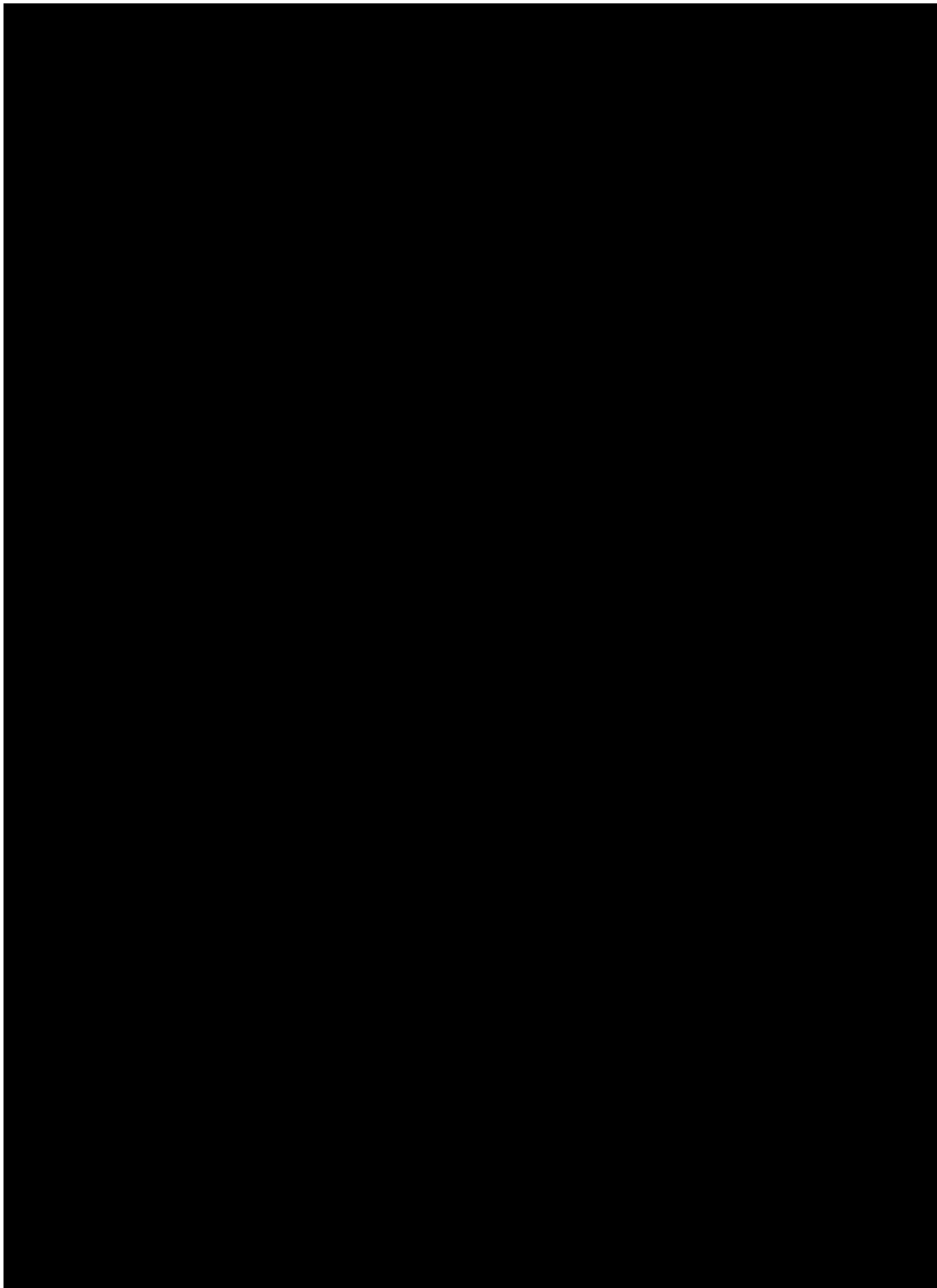
*cause in corso.*

**Risposta al quesito n. 7:**



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



**- LOTTO N.5 -**

Come precedentemente riportato, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è inserito in un edificio composto da quattro unità immobiliari provvisto di parti comuni. A seguito del sopralluogo effettuato e da quanto riferito dal custode nominato dalla procedura, non risulta nominato un amministratore delle parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non è possibile stabilire l'esistenza di oneri insoluti di natura condominiale.

**C.8 - QUESITO N.8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

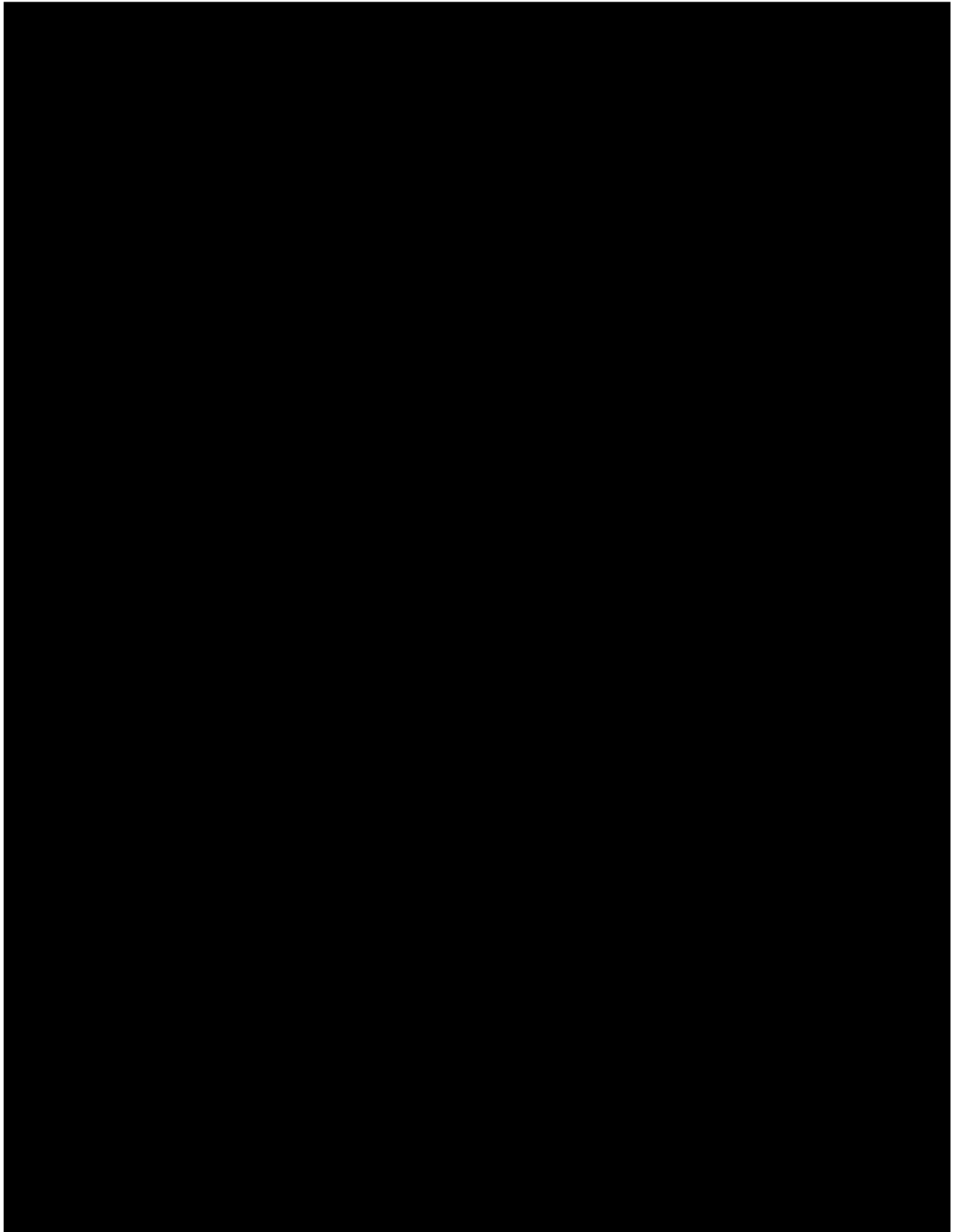
*Quesito n. 8: fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e le correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

*detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis;*

**Risposta al quesito n. 8:**



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

**- LOTTO N.5 -**

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato a Mirano (VE) in via della Vittoria nn. 53/F1, 53/F2, 53/G, è costituito da un'unità abitativa disposta su due livelli di piano (piano terra e primo), comprensiva di un posto auto scoperto e di un'area esterna di pertinenza esclusiva. L'abitazione costituisce una porzione, con accesso indipendente, di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale - direzionale.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile ad un'epoca di costruzione antecedente al 1967, è stato oggetto negli anni di diversi interventi di ristrutturazione e restauro, l'ultimo dei quali, sulla base di quanto rinvenuto durante l'accesso agli atti comunali, è avvenuto nel 2005. Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su tre livelli di piano (piano terra, primo e secondo) ed è contornato da un'ampia area scoperta, in parte privata e in parte comune alle altre unità immobiliari ivi presenti.

Ai fini di un maggior dettaglio, viene rappresentato in seguito, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione estimativa:



*Foto n. 9\_ Panoramica fabbricato oggetto di disamina*

Al fine di una maggiore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa, il posto esterno e lo scoperto esterno esclusivo.



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



**Unità abitativa (mapp. 340 sub. 49-50)**

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, avente una superficie commerciale pari a circa 450 mq disposta su due livelli di piano, è caratterizzata da una porzione di fabbricato costituito da più unità immobiliari a destinazione mista residenziale - direzionale.

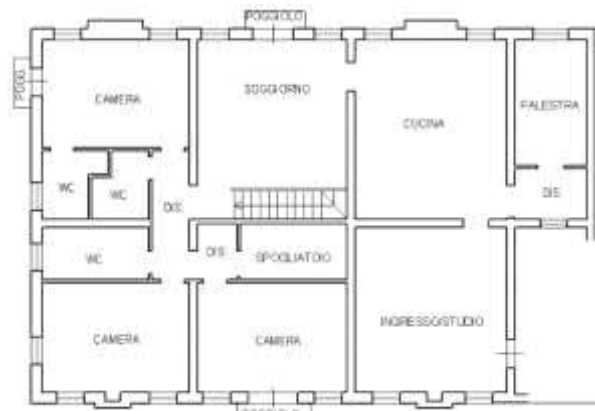
L'abitazione oggetto di disamina tecnica ha la seguente distribuzione funzionale:

- piano terra (sub. 49): su questo livello di piano si trovano la zona ingresso comunicante con il vano scala, la cucina, il salotto, uno studio e due camere. Sono presenti inoltre due bagni, un piccolo wc e una lavanderia posta nel sottoscala;
- piano primo (sub. 50): su questo livello di piano si trovano un soggiorno con il vano scala, una cucina, tre camere, uno spogliatoio, e uno studio. Sono presenti, inoltre, tre wc e un locale "palestra" con la caldaia.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto delle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio di Venezia:



**Fig. 15:** Estratto planimetria catastale piano terra



**Fig. 16:** Estratto planimetria catastale piano primo

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso all'unità abitativa avviene dalla corte esterna di proprietà esclusiva (civico nn. 53/F1 53/F2), inoltre è presente un ingresso secondario al piano primo dal vano scale interno all'androne condominiale (civico n. 53/G);
- le pareti esterne e interne sono intonacate e internamente la finitura superficiale è con

spatolato veneziano al piano terra e “marmorino” al piano primo. Si segnala che a causa di fenomeni di risalita di umidità, localizzati su tutto il piano terra, gli intonaci versano in un pessimo stato di conservazione e sono soggetti a evidenti diffuse manifestazioni di distacco e sfarinamento;

- la struttura dell’immobile è in muratura portante con solai in legno travati a vista;
- l’altezza netta dei locali abitabili al piano terra è pari a circa 3,50 m, mentre al piano primo è di circa 3,45 m;
- la pavimentazione dei locali al piano terra è costituita da lastre di materiale lapideo, mentre al piano primo il pavimento è costituito da un “seminato veneziano”;
- i locali sono dotati di sistema antintrusione con allarme collegato a dei sensori posti sui serramenti;
- l’abitazione è dotata di impianto per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti, costituito da corpi scaldanti posti sulle pareti e alimentati da un generatore di calore marca Biasi mod. “Inovia Nox” e da condotte di aerazione e griglie di diffusione poste nelle murature. Tali condotte fanno parte di un impianto di ventilazione alimentato da due unità moto condensanti con pompa di calore marca Daikin poste all’esterno dell’abitazione sull’area di pertinenza esclusiva. In riferimento agli impianti installati, si riferisce che non si è rinvenuto il libretto di impianto e, pertanto, lo scrivente non è a conoscenza se lo stesso sia in regola con le manutenzioni periodiche obbligatorie oltre a non avere informazioni in merito alla registrazione del libretto di impianto e quindi alla relativa presenza del codice CIRCEE attestante l’iscrizione al “catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica”. Lo scrivente rileva che il codice CIRCEE è un dato indispensabile per poter depositare l’Attestato di prestazione energetica presso l’ufficio preposto della Regione Veneto;
- l’immobile possiede serramenti esterni (finestre e portefinestre) in legno con vetrocamera e con sistema di oscuramento mediante scuri in legno;
- lo stato di conservazione/manutenzione dell’abitazione appare normale per quanto concerne il piano primo, mentre risulta essere mediocre al piano terra, con necessità di vari



interventi di manutenzione in particolare per gli evidenziati fenomeni di risalita di umidità sulla pavimentazione e sulle murature. Inoltre, visto lo stato di abbandono in cui versa l'immobile, non si è a conoscenza del corretto funzionamento degli impianti installati;

- si segnala che durante l'accesso atti sono state reperite ed estratte le certificazioni ai sensi della L. 46/90, relative all'impianto elettrico e all'impianto termico limitatamente alla sostituzione della caldaia (vedi Allegato 14.0)
- durante il sopralluogo non è stato possibile appurare se l'immobile è allacciato alla fognatura pubblica e alle altre reti tecnologiche, quali gas e acqua potabile, in quanto non sono stati rinvenuti i manufatti contenenti i relativi gruppi di misurazione (contatori);
- si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per le unità immobiliari oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Venezia, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito, sinteticamente, un report fotografico (vedasi anche Allegato 10.4) dell'unità abitativa oggetto di perizia:



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



*Foto n. 10\_ Panoramiche piano terra*



*Foto n. 11\_ Panoramiche piano primo*

Si precisa che gli arredi presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile (qualora detti beni dovessero rimanere presso l'immobile, sarà cura dell'acquirente mantenerli o smaltirli, posto che nella stima si è anche tenuto conto di quest'ultima eventualità).



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

### **Posto auto scoperto (mapp. 340 sub. 32)**

Come esposto in premessa, il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica, è anche caratterizzato dalla presenza di un posto auto scoperto, posto su area esterna non recintata a ovest del fabbricato con l'unità abitativa.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Venezia.



*Fig. 17\_ Estratto planimetria catastale del posto auto*

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- l'accesso al posto auto avviene da via della Vittoria, tramite il passaggio su area di proprietà pubblica;
- l'area di sosta è pavimentata con masselli di porfido;
- non è presente alcuna segnaletica di perimetrazione degli stalli di parcheggio.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si precisa che l'immobile non presenta sostanziali difformità da segnalare.

Si riporta in seguito un report fotografico del posto auto oggetto di disamina:



*Foto n. 12\_ Panoramiche posto auto scoperto*



**Area scoperta esclusiva (mapp. 340 sub. 48)**

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica dispone di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa. Tale area è identificata al catasto fabbricati con la particella n. 340 – Sub. 48 (B.C.N.C. al m.n. 340 subb 49 e 50).

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'area:

- lo scoperto dispone di due accessi carrai su via della Vittoria, entrambi dotati di cancello metallico. L'ingresso pedonale all'area avviene da un vialetto laterale a via della Vittoria (sub. 15);
- l'area risulta completamente recintata con un muretto in mattoni e soprastante inferriata metallica;
- l'area è in gran parte destinata a giardino e in minima parte, in prossimità dell'ingresso carraio, con fondo pavimentato in ghiaia per il parcheggio delle vetture;
- in prossimità del confine sud del giardino è presente un manufatto in legno (c.d. casetta da giardino), inoltre è presente una tettoia con struttura in legno e dotata di copertura;
- addossata al prospetto sud dell'abitazione è presente una struttura metallica dotata di copertura;
- l'area confina a est con via Macello, a sud con via della Vittoria, a ovest con un vialetto di proprietà pubblica e a nord con delle aree comuni con altre proprietà.

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:

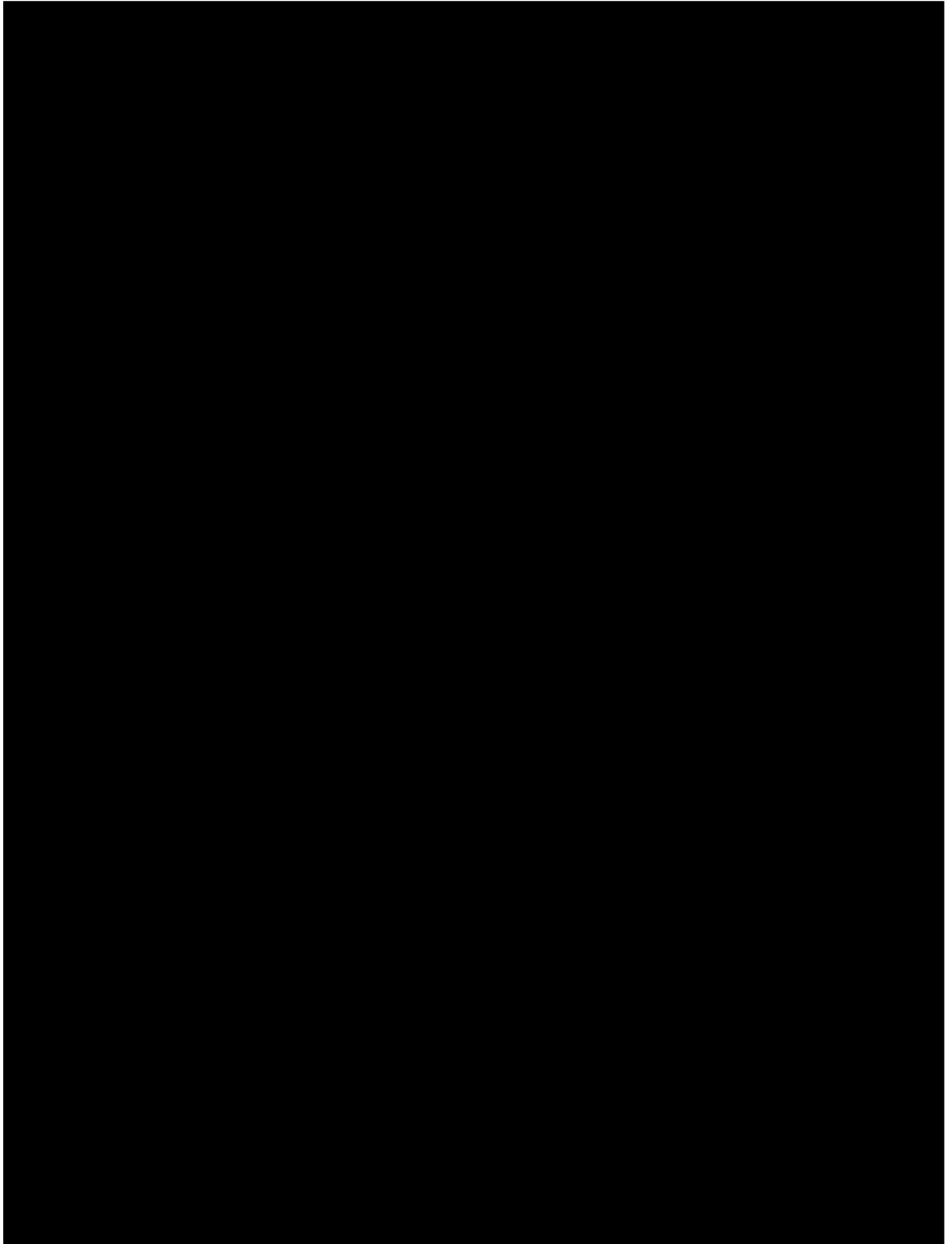


*Foto n. 13\_ Panoramiche dell'area esterna*



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

## **C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA**



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

**- LOTTO N.5 -**

**A) SUPERFICI CALPESTABILI ABITAZIONE E POSTO AUTO**

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Cucina	31,80
Terra	Ingresso	14,27
Terra	Disimpegno	4,48
Terra	Bagno	5,24
Terra	Lavanderia	4,37
Terra	Studio/TV	29,10
Terra	Salotto	28,80
Terra	Camera	26,65
Terra	Wc	1,73
Terra	Disimpegno	4,17
Terra	Bagno	8,73
Terra	Camera	18,58
Primo	Ingresso/studio	29,80
Primo	Cucina	32,47
Primo	Palestra	10,90
Primo	Disimpegno	4,40



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



Primo	Soggiorno	28,10
Primo	Disimpegno	5,80
Primo	Camera	19,10
Primo	Wc	4,30
Primo	Wc	4,20
Primo	Wc	6,90
Primo	Camera	19,50
Primo	Disimpegno	2,60
Primo	Spogliatoio	7,10
Primo	Camera	19,50
Primo	Poggiolo	1,60
Primo	Poggiolo	1,30
Primo	Poggiolo	1,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE</b>		<b>374,76</b>

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABILE
Terra	Posto auto scoperto	15
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE POSTO AUTO</b>		<b>15</b>

<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE + POSTO AUTO</b>	<b>389,76</b>
---	---------------

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati allegati all'ultimo stato legittimato edilizio relativo all'immobile pignorato (Allegato 8.4).

***B) SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE E POSTO AUTO:***

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali



confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)
Terra	Abitazione	215,2
Primo	Abitazione	234,3
Primo	Poggioli	3,9
Terra	Posto auto scoperto	15
<b>TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 5</b>		<b>468,4</b>

L'abitazione dispone di uno scoperto esterno esclusivo la cui superficie catastale ammonta a circa mq 2.307.

### ***C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE***

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base delle superfici lorde determinate al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso l'adozione di coefficienti di ragguglio o commerciali forniti all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Abitazione	215,2	100	215,2
Primo	Abitazione	234,3	100	234,3
Primo	Poggioli	3,9	25	0,97
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE</b>				<b>450,47</b>
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Posto auto scoperto	15	30	4,5



<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE POSTO AUTO</b>				<b>4,5</b>
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Terra	Area esterna esclusiva (sup. tot mq 2307)	449,5*	10	44,95
Terra	Area esterna esclusiva (sup. tot mq 2307)	1.857,5*	2	37,15
<b>TOTALE SUPERFICIE SCOPERTO ESTERNO</b>				<b>82,10</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 5 – ABITAZIONE + POSTO AUTO + CORTE ESTERNA</b>				<b>537,07</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 5 – ABITAZIONE + POSTO AUTO + CORTE ESTERNA ARROTONDATA</b>				<b>537</b>

(\*) per il ragguaglio relativo allo scoperto esclusivo di pertinenza: per una superficie pari a quella dell'abitazione è stato applicato il coefficiente "0,1" per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02".

L'eventuale disponibilità pro quota indivisa delle parti comuni (vialetto di accesso e androne) viene in ogni caso ritenuta ininfluenza al fine della determinazione della consistenza complessiva del lotto (e quindi conseguentemente del suo valore), in quanto trattasi di bene su cui non può essere esercitato l'esclusivo godimento.

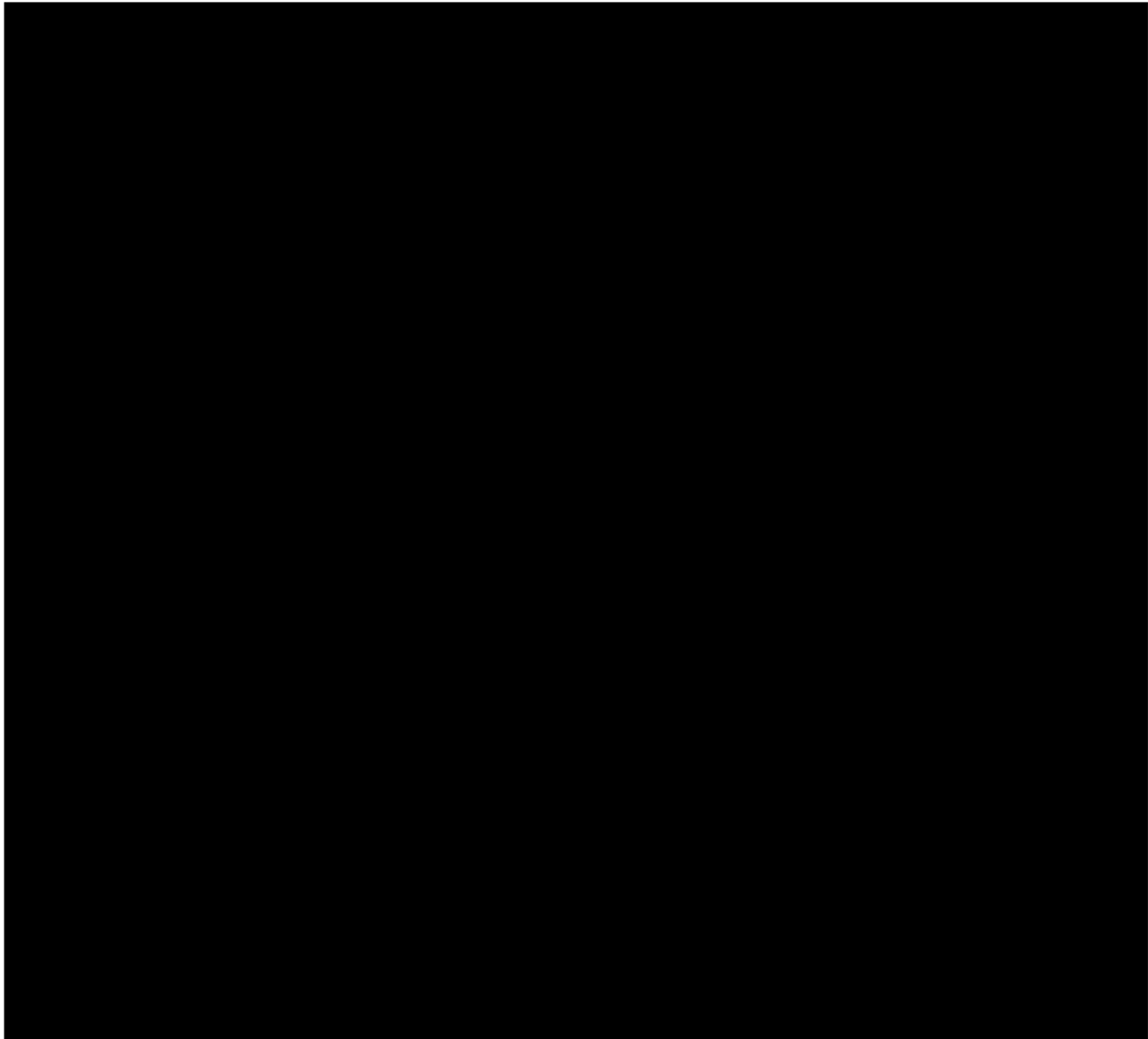
Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 340), né dell'intero fabbricato pluri alloggio (edificio nel suo complesso/vano scale/parti comuni/ecc.).

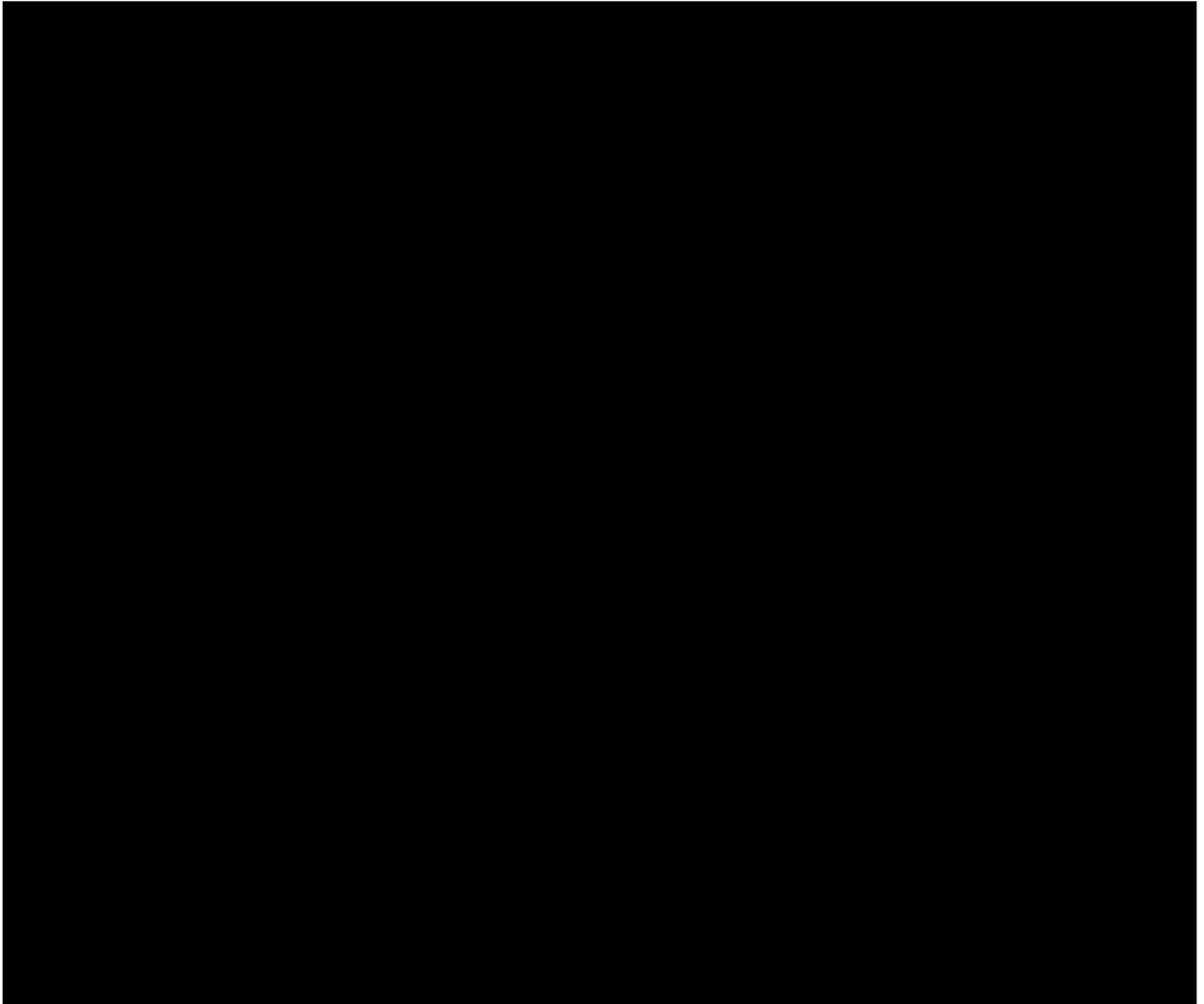
### **C.8.3 CRITERIO DI STIMA**

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In particolare, nello stimare il valore dei beni pignorati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. Specificatamente, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in



funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a similari immobili di tipo residenziale, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e di altri listini di settore. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita raffiguranti immobili similari e/o, ove questi non disponibili, attraverso ulteriori ricerche incrociate con gli annunci disponibili e pubblicati dalle agenzie immobiliari.





**- LOTTO N.5 -**

Per il lotto n.5 il valore medio di mercato, sulla base delle quotazioni OMI (vedi Allegato 12.4), per abitazioni di tipo civile ubicate in posizione ritenuta “centrale/centro storico” del Comune di Mirano (VE), con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 1.100 e circa 1.550 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, nelle caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l’anno di ristrutturazione (anno 2005) e le condizioni di manutenzione così come descritte nella presente perizia; - tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

- abitazione indipendente posta ai piani terra e primo di un fabbricato pluri-alloggio comprensiva di area scoperta pertinenziale e di posto auto scoperto, con superficie commerciale pari a circa 537 mq che a 1.600 €/mq, restituisce il seguente valore complessivo:

**VALORE DI MERCATO** € **859.200,00**

Riduzioni per:

*Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:* 5% € -42.960,00

*Stato di possesso:* 0% € 0,00

*Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:* 0% € 0,00

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE** € **816.240,00**

Deduzioni per:

*Cancellazione formalità pregiudizievoli* € 4.469,20

*Spese tecniche per variazione catastale* € 800,00

*Regolarizzazione difformità urbanistiche* € 2.000,00

*Rimozione illeciti edilizi non sanabili* € 500,00

*Spese tecniche per ottenimento A.P.E.* € 800,00

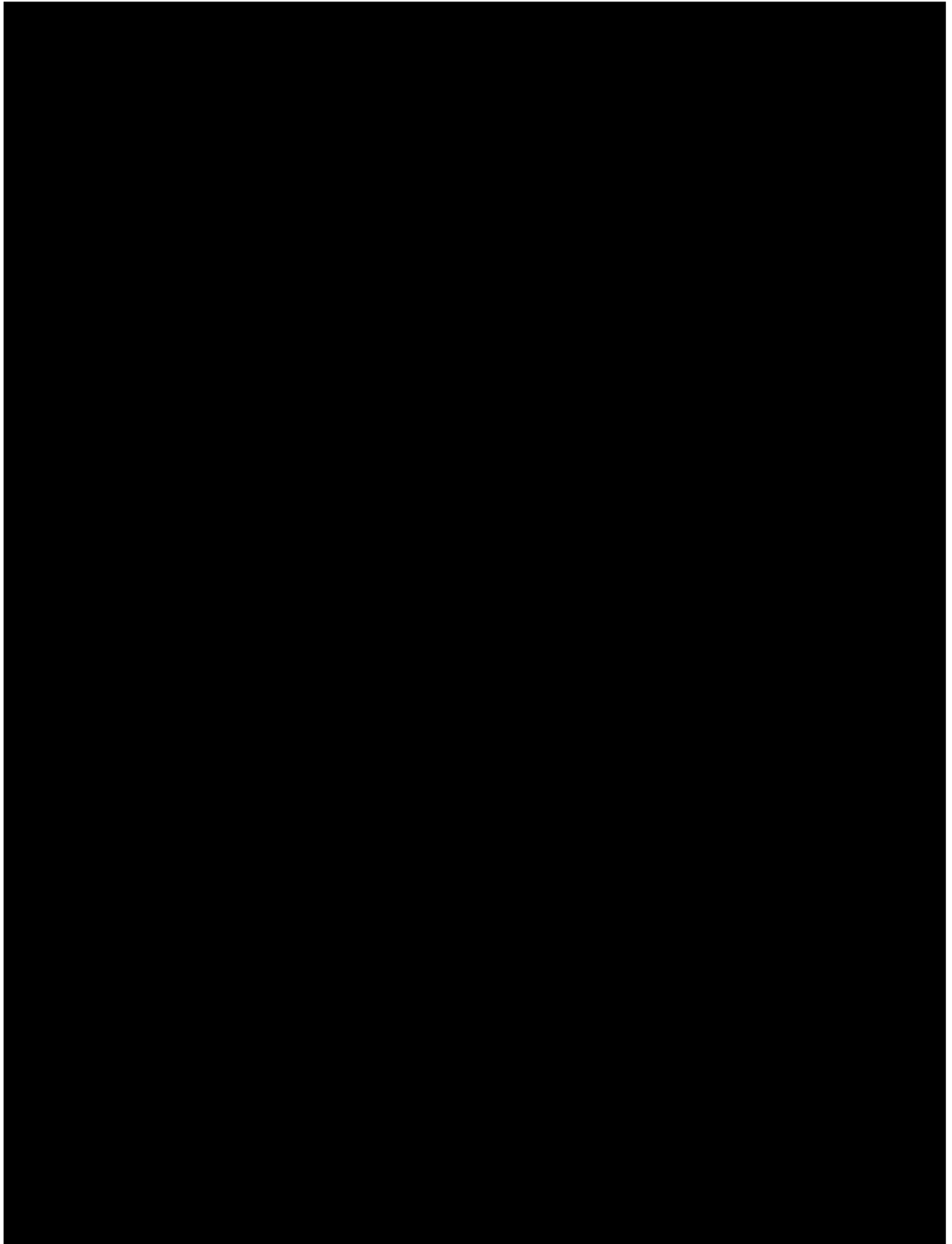
*Importo spese a detrarre* € 8.569,20

**VALORE DEL BENE** € **807.670,80**

**VALORE DEL BENE (ARROTONDATO)** € **807.000,00**



#### **C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE**



**- LOTTO N.5 -**

Identificativo: Abitazione  
Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti  
Indice di prestazione energetica: Da determinare  
Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a € 800,00 oltre accessori e oneri di legge.

Annotazioni: Lo scrivente rileva che durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco non era presente il libretto d'impianto della caldaia e pertanto lo scrivente non è a conoscenza dell'eventuale registrazione della stessa all'ufficio preposto della Regione Veneto. La registrazione del libretto d'impianto è un elemento vincolante per poter depositare l'Attestato di Prestazione Energetica. La nuova emissione di un libretto d'impianto potrebbe ammontare a € 150,00 oltre accessori di legge.

**C.9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE**

*Quesito n. 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;*

**Risposta al quesito n. 9:**

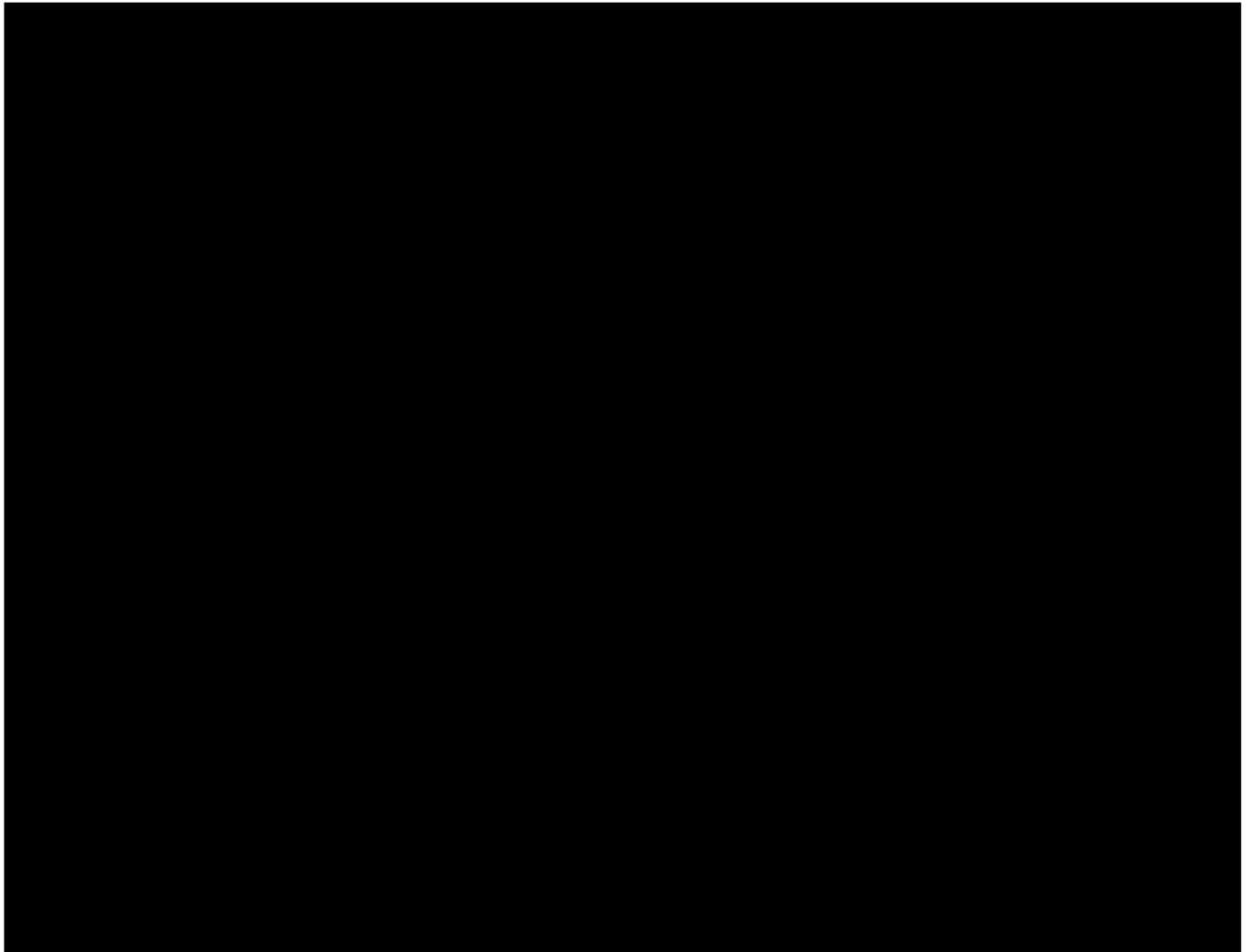


**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



**- LOTTI NN.1 - 3 - 4 - 5 -**

I lotti in questione sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.



**C.10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA**

*Quesito n. 10: allegli 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.*

**Risposta al quesito n. 10:**

*Costituiscono parte integrante della presente consulenza tecnica d'ufficio i seguenti documenti:*

- Allegato 1.0 \_ istanza del 28.10.2021 volta alla richiesta di una proroga per il deposito



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

della relazione di stima;

- Allegato 2.0 \_ provvedimento del 2.11.2021 dell'Illustrissimo Giudice di proroga per il deposito dell'elaborato peritale;
- Allegato 3.0 \_ decreto di trasferimento del 18.05.2021 n. 633/2021 di rep;
- Allegato 4.1 \_ LOTTO N.1 - copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 4.2 \_ LOTTO N.2 - copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 4.3 \_ LOTTI NN.3-4-5 - copia atti di provenienza immobile;
- Allegato 5.1 \_ LOTTO N.1 - visura catastale, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub. e planimetria dell'unità immobiliare;
- Allegato 5.2 \_ LOTTO N.2 - visure catastali, estratto di mappa catastale e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 5.3 \_ LOTTI NN.3-4 - visura catastale, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 5.4 \_ LOTTO N.5 - visure catastali, estratto di mappa catastale elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 6.1 \_ LOTTI NN.1-2 - elenco note conservatoria aggiornato al 4.3.2022 ed estratto delle note;
- Allegato 6.2 \_ LOTTI NN.3-4-5 - elenco note conservatoria aggiornato al 4.3.2022 ed estratto delle note;
- Allegato 7.0 \_ copia del certificato cumulativo dell'esecutata;
- Allegato 8.1 \_ LOTTO N.1 - copia pratica edilizia e agibilità trasmesse dal comune di Jesolo;
- Allegato 8.2 \_ LOTTO N.2 - copia pratica edilizia trasmessa dal comune di Venezia;
- Allegato 8.3 \_ LOTTI N.3-4 - copia pratica edilizia e agibilità trasmesse dal comune di Mirano;
- Allegato 8.4 \_ LOTTO N.5 - copia pratica edilizia e agibilità trasmesse dal comune di Mirano;
- Allegato 9.0 \_ certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;



- Allegato 10.1 \_ LOTTO N.1 - documentazione fotografica;
- Allegato 10.2 \_ LOTTO N.2 - documentazione fotografica;
- Allegato 10.3 \_ LOTTI N.3-4 - documentazione fotografica;
- Allegato 10.4 \_ LOTTO N.5 - documentazione fotografica;
- Allegato 11.0 \_ verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 12.1 \_ LOTTO N.1 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Jesolo (VE);
- Allegato 12.2 \_ LOTTO N.2 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Venezia-Mestre (VE);
- Allegato 12.3 \_ LOTTI N.3-4 – quotazioni listino “BorsinoPro” relativo ai box auto per il territorio di Mirano (VE);
- Allegato 12.4 \_ LOTTO N.5 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Mirano (VE);
- Allegato 13.1 \_ LOTTO N.1 - bilanci delle spese condominiali relativi alle ultime due annualità;
- Allegato 13.2 \_ LOTTO N.2 - bilanci delle spese condominiali relativi alle ultime due annualità;
- Allegato 13.3 \_ LOTTI N.3-4 – bilanci delle spese condominiali relativi alle ultime due annualità.
- Allegato 14.0 \_ LOTTO N.5 – dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati.

### **C.11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA**

*Quesito n. 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;*

#### ***Risposta al quesito n. 11:***

La vendita dei beni immobili in questione è soggetta ad imposta di registro in quanto si tratta di unità immobiliari intestate a persona fisica.



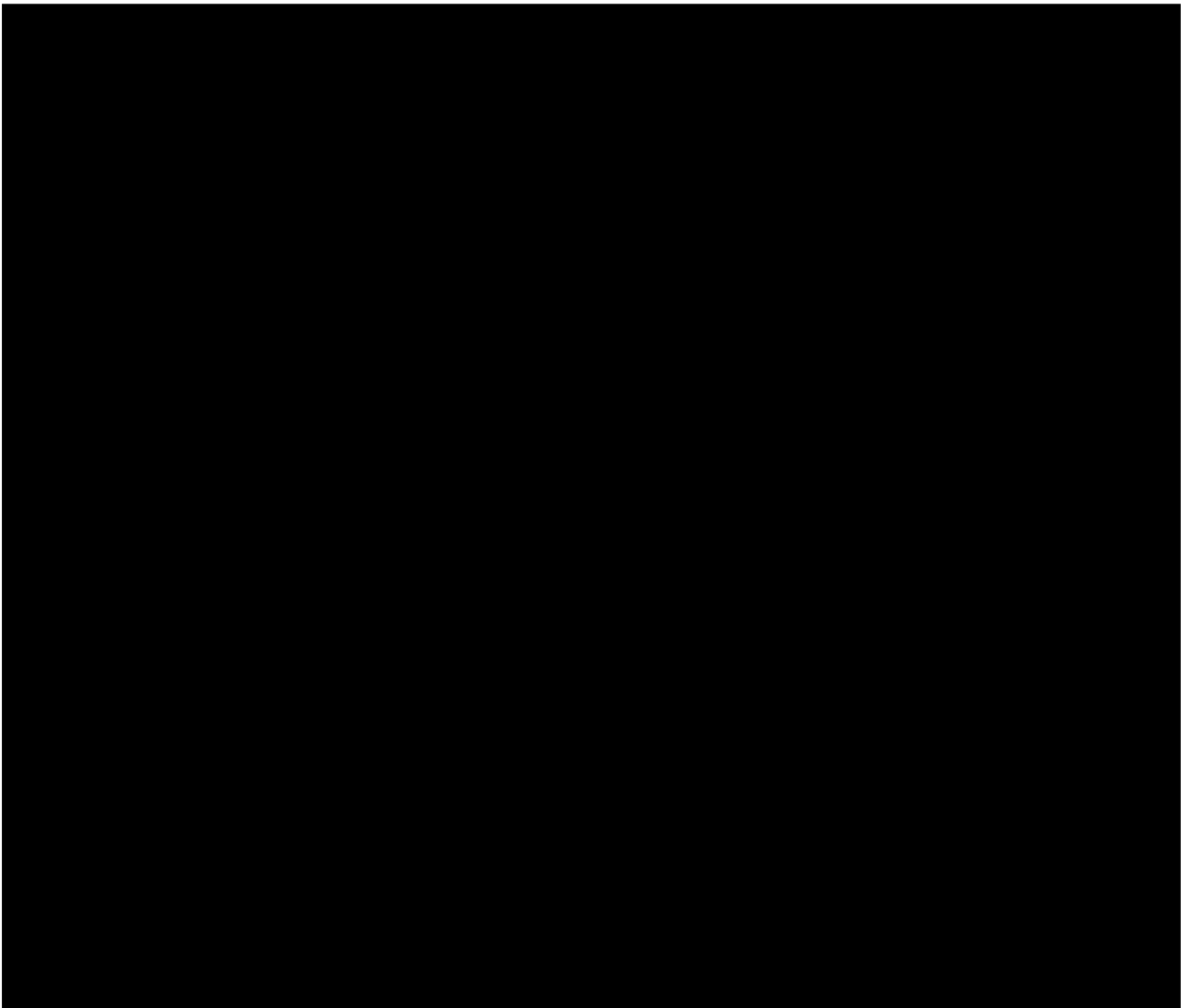
**C.12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI**

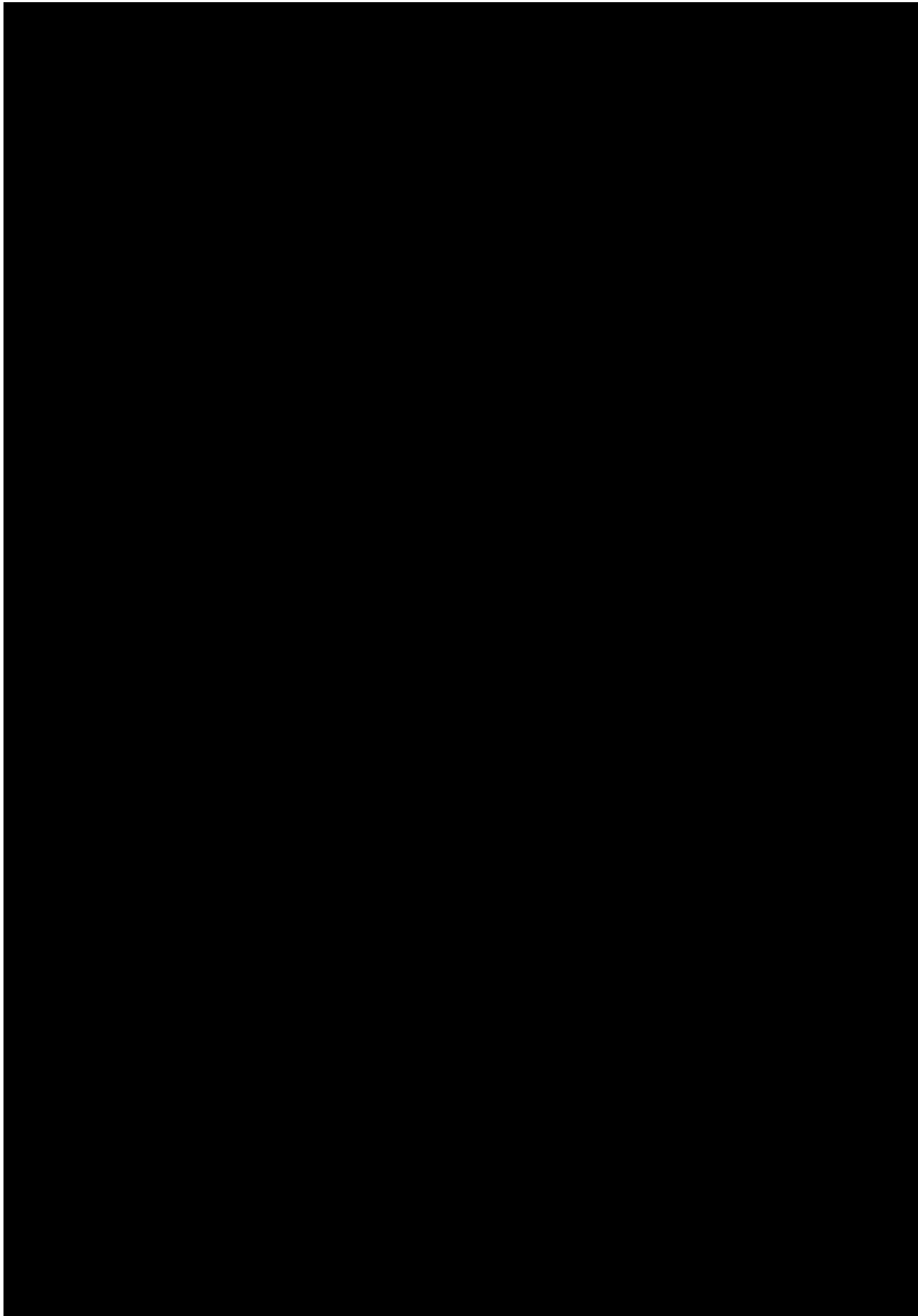
12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*

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

***Risposta al quesito n. 12:***

*Alla luce di quanto già motivato in perizia, si fornisce in seguito la seguente scheda identificativa degli immobili oggetto di pignoramento:*





<i>Lotto:</i>	<b>Lotto n. 5:</b> abitazione al piano terra e primo comprensiva di area scoperta esterna e di posto auto scoperto esclusivi, inserita all'interno di un fabbricato pluri alloggio ubicato a Mirano (VE),
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà
<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1
<i>Identificativo catastale:</i>	<p>catasto fabbricati: Comune di Mirano - via Macello n. 16 Foglio 22 – particella 340 sub 49 – Cat. A/2 – Cl. 6 - Cons. 8 vani – Sup. catastale 217 mq (Superficie catastale escluse aree scoperte 217 mq) - Piano T – Rend. € 1.053,57.</p> <p>catasto fabbricati: Comune di Mirano - via Barche n. 112/A Foglio 22 – particella 340 sub 50 – Cat. A/2 – Cl. 6 - Cons. 10 vani – Sup. catastale 237 mq (Superficie catastale escluse aree scoperte 236 mq) - Piano 1 – Rend. € 1.316,97.</p> <p>Foglio 22 – particella 340 sub 32 – Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 15 mq – Sup. catastale 15 mq - Piano T – Rend. € 23,24.</p> <p>catasto fabbricati: Comune di Mirano (VE) - via Barche 112/A - piano T Foglio 22 – particella 340 sub 48 – Bene comune non censibile – partita speciale A.</p>
<i>Valore attribuito:</i>	<b>€ 807.000,00</b>



## **D - ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1.0 \_ istanza del 28.10.2021 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della relazione di stima;

Allegato 2.0 \_ provvedimento del 2.11.2021 dell'Illustrissimo Giudice di proroga per il deposito dell'elaborato peritale;

Allegato 3.0 \_ decreto di trasferimento del 18.05.2021 n. 633/2021 di rep.;

Allegato 4.1 \_ LOTTO N.1 - copia atto di provenienza immobile;

Allegato 4.2 \_ LOTTO N.2 - copia atto di provenienza immobile;

Allegato 4.3 \_ LOTTI NN.3-4-5 - copia atti di provenienza immobili;

Allegato 5.1 \_ LOTTO N.1 - visura catastale, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub. e planimetria dell'unità immobiliare;

Allegato 5.2 \_ LOTTO N.2 - visure catastali, estratto di mappa catastale e planimetrie delle unità immobiliari;

Allegato 5.3 \_ LOTTI NN.3-4 - visura catastale, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;

Allegato 5.4 \_ LOTTO N.5 - visure catastali, estratto di mappa catastale elaborato planimetrico con elenco sub e planimetrie delle unità immobiliari;

Allegato 6.1 \_ LOTTI NN.1-2 - elenco note conservatoria aggiornato al 4.3.2022 ed estratto delle note;

Allegato 6.2 \_ LOTTI NN.3-4-5 - elenco note conservatoria aggiornato al 4.3.2022 ed estratto delle note;

Allegato 7.0 \_ copia del certificato cumulativo dell'esecutata;

Allegato 8.1 \_ LOTTO N.1 - copia pratica edilizia e agibilità trasmesse dal comune di Jesolo;

Allegato 8.2 \_ LOTTO N.2 - copia pratica edilizia trasmessa dal comune di Venezia;

Allegato 8.3 \_ LOTTI N.3-4 - copia pratica edilizia e agibilità trasmesse dal comune di Mirano;

Allegato 8.4 \_ LOTTO N.5 - copia pratica edilizia e agibilità trasmesse dal comune di Mirano;

Allegato 9.0 \_ certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.;

Allegato 10.1 \_ LOTTO N.1 - documentazione fotografica;



Allegato 10.2 \_ LOTTO N.2 - documentazione fotografica;  
Allegato 10.3 \_ LOTTI N.3-4 - documentazione fotografica;  
Allegato 10.4 \_ LOTTO N.5 - documentazione fotografica;  
Allegato 11.0 \_ verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;  
Allegato 12.1 \_ LOTTO N.1 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Jesolo (VE);  
Allegato 12.2 \_ LOTTO N.2 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Venezia-Mestre (VE);  
Allegato 12.3 \_ LOTTI N.3-4 – quotazioni listino “BorsinoPro” relativo ai box auto per il territorio di Mirano (VE);  
Allegato 12.4 \_ LOTTO N.5 - quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Mirano (VE);  
Allegato 13.1 \_ LOTTO N.1 - bilanci delle spese condominiali relativi alle ultime due annualità;  
Allegato 13.2 \_ LOTTO N.2 - bilanci delle spese condominiali relativi alle ultime due annualità;  
Allegato 13.3 \_ LOTTI N.3-4 – bilanci delle spese condominiali relativi alle ultime due annualità;  
Allegato 14.0 \_ LOTTO N.5 – dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati.

\*\*\* \*\*

Treviso, lì 04.04.2022

Esperto stimatore  
Ing. Marco Battilana

