

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Immobile origin Umberto - Rusconi Elena

1. - Premessa

Il dott. Crety Alvise [REDACTED] Curatore nominato nella Liquidazione Fallimentare con sentenza n. 41/2026 pubblicata il 30/03/2026 della società [REDACTED] (all. n. 1) relativamente ai beni ipotecati siti in via 25 Aprile, 70 a Gambarare di Mira (Ve), identificati catastalmente al Fg. 38, mapp.le 1342 sub. 5 e mapp.le 502 sub. 2, nominava il sottoscritto dott. Basso arch. Antonio con studio in via Amerigo Vespucci 43/B a Venezia-Mestre, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia con il n. 1874, quale tecnico estimatore (all. n. 2).

Con il predetto conferimento d'incarico è stato chiesto di procedere alla stima dell'immobile di seguito descritto:

- casa a schiera con garage in comune di Mira (Ve).

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T. ha:

- effettuato sopralluogo in data 07 maggio 2026;
- rilevato l'unità abitativa e il garage ;
- realizzato documentazione fotografica;
- analizzato documentazione catastale;
- recuperato atti abilitativi e di provenienza;
- eseguito elaborati grafici stato di fatto per verifica conformità urbanistica e catastale con calcolo superfici commerciali;
- determinato le spese tecniche di sanatoria necessarie per ristabilire la conformità urbanistica/edilizia e catastale;
- verificato gravami e oneri;
- determinato il valore dell'immobile allo stato attuale;

perciò è in grado di produrre la presente relazione.

2. - Identificazione dei beni, confini, proprietà, regolarità catastale, regolarità urbanistica/edilizia e provenienza.

Si premette che il compendio immobiliare si trova ubicato a sud-est del comune di Mira in frazione Gambarare a circa 2500mt dal centro storico. Pur essendo in zona a vocazione prevalentemente agricola nelle vicinanze, a circa 250mt, si apprezza la vicinanza della scuola secondaria di primo grado "Galileo Galilei".

Unità abitativa

Ubicazione: Comune di Mira - Provincia di Venezia – via Venticinque Aprile 70, piano T. - 1° - 2° (all. n. 3).

Confini: l'immobile insiste su mapp. n. 1342 e confina in senso orario a nord con scoperto esclusivo, a est con altra ditta, a sud con scoperto esclusivo, e a ovest con altra ditta (all. n. 3).

Dislocazione urbanistica: stando alla cartografia della variante tecnica al P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 1615 del 20.03.1992 e D.C.C. n. 48 del 10.04.2002 l'immobile ricade nelle Z.T.O. "E" (aree agricole) sottozona "E2" regolamentate dall' art. 19 delle N.T.A. adottate con D.C.C. n. 2 del 09/02/1999 e approvate con D.R.G.V. n. 2645 del 07/08/2006 (all. n. 10). Rispetto poi alla cartografia del P.A.T. adottato con D.C.C. n. 1 del 11/01/2024 il lotto di terreno presenta pericolosità idraulica moderata da scolo meccanico (all. n.11), come confermato da carta degli allegamenti redatto da Consorzio di Bonifica Acque Risorgive del dicembre 2014 (all. n. 12).

Descrizione sommaria e caratteristiche costruttive del fabbricato: l'unità abitativa a schiera fa parte di fabbricato di interesse storico architettonico ambientale (cascinale ottocentesco) completamente ristrutturato nel 1981 adibito ad uso civile abitazione di n. 3 piani fuori terra; ha fondazione continua su cordolo in mattoni pieni, struttura portante in mattoni pieni, strutture orizzontali con solai in latero cemento, e tramezzature interne in laterizio e copertura a falde con struttura in latero cemento e manto coppi. L'unità residenziale in oggetto ha pavimenti con rivestimento al piano terra in gres ceramico, al piano 1° in legno di rovere a listelli (escluso bagno) e al piano 2° in parquet prefinito rovere chiaro; la scala ha rivestimento in legno massello di iroko; i serramenti esterni sono in legno lamellare douglas con vetro camera e oscuri in legno; le pareti esterne hanno rivestimento in intonaco grezzo con colorazione al quarzo, mentre le pareti interne sono intonacate al civile con dipinture in idropittura in buono stato di manutenzione (all. n. 22).

Non risulta rilasciato Attestato di Prestazione Energetica ma si può identificare il fabbricato, viste le caratteristiche costruttive, in Classe "F".

L'accesso pedonale all'appartamento avviene da laterale di via 25 Aprile, posto sul lato sud del fabbricato, attraversando lo scoperto esclusivo.

Il distributivo interno è così organizzato:

piano terra - altezza mt. 2,80:

ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, n. 1 bagno finestrato, disimpegno e ripostiglio sottoscala (all. n. 3 e 14).

piano 1° - altezza mt. 2,80:

camera matrimoniale con piccolo poggiole, camera singola, disimpegno e n. 1 bagno non finestrato, (all. n. 3 e 14).

piano 2° - altezza media mt. 1,70:

vano unico areato ed illuminato da abbaino (all. n. 3 e 14).

Impianti generali: l'unità abitativa ha impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale stagna e radiatori in alluminio, l'impianto elettrico è norma rispetto all'anno di costruzione, ha citofono e impianto di condizionamento in pompa di calore al piano terra e 1° (all. n. 22).

Apprezamenti generali: il fabbricato è in buono stato di conservazione e non necessita di particolari manutenzioni urgenti (all. n. 22)

Dati catastali e proprietà: l'immobile è così identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia (all. n. 3):

- Comune di Mira - Catasto Fabbricati – Fg. 38 - Mapp. 1342 - Sub. 5 – Via 25 Aprile 70 – piano T-1-2 - categoria A/3 - classe 1^a - consistenza 6 vani - superficie catastale totale 116 mq - superficie catastale escluso aree scoperte 107 mq - rendita catastale €260,29- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e 1/2

Regolarità catastale: in sede di accesso si è potuto verificare la non corrispondenza dello stato di fatto piano 1° alla scheda catastale (all. n. 3 e 14). Una volta ottenuto sanatoria per difformità interne/esterne sarà necessario depositare nuova scheda il cui costo si stima in €630,00 (compreso accessori) per le spese tecniche e €70,00 per diritti catastali, per un **totale di €700,00**.

Regolarità edilizia: in sede di sopralluogo si è accertato la non rispondenza del fabbricato alle planimetrie della Concessione Edilizia n. 81110 del 07/11/1981 - dichiarato agibile in data 22/06/1984 (all. n. 5 e 6). In particolare si rileva una diversa disposizione interna al piano terra di cucina e soggiorno, del ripostiglio sotto scala, della partenza scala di collegamento al P.1° e l'apertura di foro finestra nel vano bagno; al piano primo è stata realizzata tramezzatura di chiusura camera lato nord e

una diversa disposizione di partenza scala di collegamento al sottotetto; al piano secondo (sottotetto) si misura una altezza media interna di 170cm rispetto ai 108cm dichiarati, per traslazione in fase esecutiva del solaio e diverso posizionamento dell'abbaino (all. n. 14 e 15). Tale traslazione costituisce un aumento volumetrico, senza variazione della sagoma edificio, di circa 22mc abitabili. Da verifica sulla eventuale volumetria residua del lotto risultano disponibili 78,50mc che possono essere utilizzati per richiesta di Sanatoria. Sentiti gli Uffici competenti dell'Edilizia Privata del Comune è possibile presentare SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis com. 5 lettera b) per difformità ai sensi dell'art. 37 T.U. DPR 380/01, perché intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della costruzione che al momento della presentazione futura Sanatoria.

I costi stimati sono di: oneri professionali €3.000,00 (compreso accessori), €1.032,00 per sanzione e €230,00 per diritti di segreteria per un totale di **€4.262,00**.

Provenienza: con atto di compravendita repertorio n. 21992 raccolta n.2977 del 23/03/2004 dott. avv. Angelo Ausilio notaio in Mestre (VE), il sigg. [REDACTED] divengono proprietari per quote indivise uguali dell'appartamento in oggetto (all. n. 9).

Garage

Ubicazione: Comune di Mira - Provincia di Venezia – via Venticinque Aprile, piano T. (all. n. 4).

Confini: l'immobile insiste su mapp. n. 502 e confina in senso orario a nord con altra ditta, a est con mapp. n. 49, a sud con altra ditta e a ovest con area di manovra scoperto garage (all. n. 4).

Dislocazione urbanistica: stessa dell'unità abitativa.

Descrizione sommaria del bene e caratteristiche costruttive: il garage fa parte di fabbricato costruito ex-novo nel 1982 di n. 1 piano fuori terra, con fondazione continua in cls armato, struttura portante in laterizio, strutture orizzontali con solaio in latero cemento, e tramezzature interne in laterizio e copertura a falde con struttura in latero cemento e manto coppi. Il pavimento è in battuto di cemento, il portone d'ingresso basculante è in lamiera preverniciata; le pareti esterne hanno rivestimento in intonaco grezzo con colorazione al quarzo, mentre le pareti interne sono intonacate al civile con dipinture in idropittura in buono stato di manutenzione (all. n. 22).

L'ingresso al garage si esegue da passo carraio in via 25 Aprile posto sul lato nord rispetto all'abitazione:

piano terra - altezza mt. 3,00:

garage di 14 mq (17mq catastali) (all. n. 4 e 22).

Apprezamenti generali: il fabbricato adibito a garage risulta in buono stato di manutenzione (all. n.

Dati catastali e proprietà: gli immobili sono così identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia (all. n. 4):

- Comune di Mira - Catasto Fabbricati – Fg. 38 - Mapp. 502 - Sub. 2 – Via 25 Aprile – piano T - categoria C/6 - classe 4^a - consistenza 14 mq - superficie catastale totale 17 mq - rendita catastale €31,09 - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

Regolarità catastale: in sede di accesso si è potuto verificare la corrispondenza dello stato di fatto alla scheda catastale.

Regolarità edilizia: lo spessore dei muri perimetrali del fabbricato adibito a garage non corrispondono agli elaborati riportati nella Concessione Edilizia n. 81411 del 04/02/1982 - dichiarato agibile in data 21/06/1984 (all. n. 7 e 8). Tale difformità che non altera né le misure perimetrali e neppure il volume può essere rimediata in contemporanea alla presentazione di SCIA in Sanatoria per l'unità abitativa versando una ulteriore sanzione di €1.032,00 perché trattasi di mappale e subalterno diverso.

Provenienza: con atto di compravendita repertorio n. 21992 raccolta n.2977 del 23/03/2004 dott. avv. Angelo Ausilio notaio in Mestre (VE), il sigg. [REDACTED] divengono proprietari per quote indivise uguali del garage in oggetto (all. n. 9).

3. – Gravami e Oneri.

Iscrizioni contro

- Rinnovo Ipoteca Volontaria a garanzia mutuo fondiario (all. n. 16)

capitale €220.000,00 totale €440.000,00 a favore di Gruber Banca SpA (per Aramis SPV Srl)

atto notarile di TESSIORE Alberto notaio in Mira (Ve) rep. 80596 racc. 40583 del 26/04/2006

Nota di iscrizione, registro generale n. 8482, registro particolare n.1567 del 12/03/2026

costo cancellazione **€35,00;**

- Rinnovo Ipoteca Volontaria a garanzia mutuo fondiario (all. n. 16)

capitale €170.000,00 totale €340.000,00 a favore di Gruber Banca SpA (per Aramis SPV Srl)

atto notarile di TESSIORE Alberto notaio in Mira (Ve) rep. 80597 racc. 40584 del 26/04/2006

Nota di iscrizione, registro generale n. 8483, registro particolare n.1568 del 12/03/2026

costo cancellazione **€35,00.**

Trascrizioni contro

- Nessuna

4. – Stima dei beni.

Premessa

Il sottoscritto ha stimato l'immobile secondo le seguenti modalità di calcolo: stima del valore dell'immobile utilizzando come parametro tecnico la superficie commerciale a prezzi di mercato (correnti) noti per unità civili libere da locazioni e nuove e/o completamente ristrutturate tratti da banca dati dell'OMI 2° semestre 2025 (Osservatorio del Mercato Immobiliare – dell'Agenzia delle Entrate) (all. n. 17) ed effettuando indagini presso locali operatori del settore immobiliare, a cui sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione che contemplano la posizione e il contesto in cui il complesso immobiliare si trova inserito, le pertinenze, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione, la qualità costruttiva e lo stato di conservazione.

Calcolo superficie commerciale equivalente

Non tutte le superfici di cui è costituito un'immobile hanno lo stesso valore commerciale, si rende pertanto necessario uniformare le superfici delle pertinenze con dei coefficienti per poi poterle sommare alla superficie commerciale principale.

Descrizione dei parametri utilizzati:

- *Superficie commerciale*, è la consistenza planimetrica dei beni immobili praticabili al lordo dei muri perimetrali e alla mezzeria di quelli comuni (all. n. 14).

- *Coefficienti delle pertinenze*, i coefficienti di cui alla tabella n. 1 per lo scoperto di pertinenza, la terrazza e il sotto tetto, consentono di ricavare le superfici virtuali da sommare alla superficie principale dell'immobile (all. n. 18).

Stima civile abitazione

- *Superficie commerciale equivalente*, è stata determinata con la restituzione grafica di planimetrie della Concessione Edilizia n. 81110 del 07/11/1981 e stato di fatto risultando complessivamente (compreso pertinenze) di mq. 125 (arrotondato all'unità) - (all. n. 13, 14 e 18).

- *Costo a metro quadro*, è il valore attribuito all'unità di superficie di un immobile ad uso residenziale libero da locazioni e nuovo (o completamente ristrutturato); tale valore scaturisce da indagini di mercato effettuate in sito e da quotazioni tratti da banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (all. n. 17).

- *Valore dell'immobile*, è il costo dell'immobile libero da locazioni e nuovo determinato moltiplicando i due parametri precedenti.

- *Coefficiente età, qualità, stato di manutenzione e posizione*, per locali in buono stato di manutenzione e vicinanza a scuole primarie.

- *Valore dell'immobile allo stato di fatto*, esso deriva dal valore commerciale moltiplicato per il fattore correttivo di cui alla tabella n. 2, tale valore corrisponde a complessivi (all. n. 19):

€118.125,00

per arrotondamento = **€118.000,00**

Stima garage piano terra

- *Superficie commerciale equivalente*, è stata determinata da restituzione grafica di planimetria Concessione Edilizia n. 81411 del 04/02/1982 e stato di fatto a cui è stato applicato un coefficiente per la modesta difficoltà di parcheggio nelle vicinanze su suolo pubblico risultando complessivamente di mq. 16 (arrotondato all'unità) - (all. n. 13, 14 e 20).

- *Valore dell'immobile allo stato di fatto*, esso deriva dal valore commerciale moltiplicato per il fattore correttivo di cui alla tabella n. 4, tale valore corrisponde a complessivi (all. n. 21):

€15.120,00

per arrotondamento = **€15.000,00**

5. – Stima totale dei beni all'attualità.

Tenuto conto dei soli costi di cancellazione gravami, si stima il valore commerciale dell'unità abitativa con garage in complessivi:

valore abitazione	€118.000,00
valore garage	€15.000,00
cancellazione gravami	<u>-€70,00</u>
totale	€132.930,00

per arrotondamento = **€133.000,00**

6. – Diritto reale staggito, quota proprietà e valore.

Quota proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Valore del compendio immobiliare:

€133.000,00 : 2 = **€66.500,00**

Il sottoscritto professionista Arch. Antonio Basso iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia con il n. 1874, ritenuto di aver svolto compiutamente l'incarico conferitogli, dimette la presente relazione che si compone di n. 8 pagine con allegati, ed assevera che quanto in essa riportato con scrupolo corrisponde al vero, consapevole delle sanzioni penali previste dal DPR 450/2000.

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Mestre, li 18 giugno 2026

Il C.T.

Basso arch. Antonio

