
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Palatino Spv Srl**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **285/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotti 001 - lotto n. 1 abitazione e autorimessa, 002 -
lotto n. 2 laboratorio sub. 1, 003 - lotto n. 3
laboratorio sub. 10**

Esperto alla stima: Arch. Ugo Fattore
Codice fiscale: FTTGUO64S07L736U
Studio in: Via Banchina dell'Azoto 15 - 30175 Venezia
Telefono: 0415261323
Fax: 0415271108
Email: info@studionafta.it
Pec: ugo.fattore@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Pisacane 2, Via Garibaldi 4 - Cavarzere - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica: si tratta di un complesso immobiliare composto da due appartamenti, un garage, terreno di pertinenza, e due laboratori al momento non utilizzati e, adibiti al confezionamento di capi d'abbigliamento, edificati all'incirca negli anni 60' in zona residenziale di Cavarzere in prossimità della Str. Regionale 516 già via Circonvallazione. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Identificativo Lotto: 001 - lotto n. 1 abitazione e autorimessa

Corpo Abitazione subb. 5 e 6: Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Pisacane 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bramito SPV srl contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.010,00; Importo capitale: € 160.000,00; Registrato a Venezia in data 21/05/2018 ai nn. 5032/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/05/2018 ai nn. 2728/427; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 30-05-2018 ai nn° 2728/427 per complessivi € 80.010,00 = € 80.010,00 * 0,25% = € 200,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)
- Pignoramento a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 25/09/2021 ai nn. 4041/2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/11/2021 ai nn. 6710/4984;

Corpo Autorimessa sub. 7: Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Pisacane 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Gravami e Oneri

I medesimi del sub. 5

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€122.781,76**
cui si trova:



Identificativo Lotto: 002 - lotto n. 2 laboratorio sub. 1

Corpo laboratorio sub. 1: Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Pisacane 2 angolo Via Garibaldi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bramito SPV srl contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.010,00; Importo capitale: € 160.000,00; Registrato a Venezia in data 21/05/2018 ai nn. 5032/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/05/2018 ai nn. 2728/427; Note: per le spese "vive" di cancellazione: già considerate nel LOTTO 1
- Pignoramento a favore di Palatino SPV srl contro [redacted]; Derivante da: atto giudiziario registrato a Venezia in data 25/09/2021 ai nn. 4041/2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/11/2021 ai nn. 6710/4984;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€81.000,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 003 - lotto n. 3 laboratorio sub. 10

Corpo laboratorio sub. 10: Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Garibaldi 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] di [redacted] e c.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca CARIGE spa contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Schiavi Lidio di Adria in data 29/06/2012 ai nn. 118402/33870; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/07/2012 ai nn. 3126/436; Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 05-07-2012 ai nn° 3126/436 per complessivi € 75.000,00 = € 75.000,00 * 0,25% = € 200,00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250,00 * n° 1 formalità = € 250,00 (iva ed oneri inclusi)
- Pignoramento a favore di Banca CARIGE spa contro [redacted]; Derivante da: atto giudiziario registrato a Venezia in data 26/11/2015 ai nn. 7983/2015 iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/12/2015 ai nn. 5583/3861;
- Pignoramento a favore di Palatino SPV srl contro [redacted] registrato a Venezia in data 25/09/2021 ai nn. 4041/2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/11/2021 ai nn. 6710/4984;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€91.637,40**
cui si trova:



Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo 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;
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 insolite, 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 quelle 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 staggitto
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in **Cavarzere (VE)**
Località/Frazione **Cavarzere**
Via Pisacane 2, Via Garibaldi 4

Lotto: 001 - lotto n. 1 abitazione e autorimessa

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████ di ████████ e c. Codice fiscale: ████████

██████ Codice fiscale: ████████ Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: ████████

██████ Codice fiscale: ████████ Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: ████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un'abitazione (mapp. 491, subb. 5 e 6) posta al piano primo e di un garage (mapp. 491/7) posto al piano terra (fronte sud) di un edificio degli anni '70, con scoperto di pertinenza comune al laboratorio posto al piano terra. L'unità si compone di un ingresso al piano terra con ampio scoperto comune con gli altri subalterni, al piano primo troviamo un ingresso che ci conduce al pranzo soggiorno con cucinino, due camere, un bagno e un terrazzino lato ovest (sub. 5) poi, un secondo soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio (sub. 6). L'unità autorimessa si compone di un unico vano con ingresso carrabile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Chioggia.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona), negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adige e Laguna sud.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Venezia km 0,5

Identificativo corpo: Abitazione subb. 5 e 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Pisacane 2
Si tratta di un'abitazione (mapp. 491/5-6) posta al piano primo (fronte nord) di un edificio della metà degli anni '70, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.



Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted] e residente in [redacted] per il 50% [redacted] nata a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% coniugati il [redacted] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 5, scheda catastale 132.1/1990, indirizzo Via Pisacane 2, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 73 mq. , rendita € 278,89

Derivante da: variazione per classamento

Confini: Il bene confina a Nord con via Garibaldi, a Est con via Pisacane da cui si accede, a Sud con altro bene in proprietà sub. 6 e a Ovest con scoperto di altro bene in proprietà sub. 10

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted] e residente in [redacted] per il 50% [redacted] nata a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% coniugati il [redacted] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 6, scheda catastale 132.1/1990, indirizzo Via Pisacane 2, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 70 mq. , rendita € 278,89

Derivante da: variazione per classamento

Confini: Il bene confina a Nord e a Ovest con altro bene in proprietà sub. 5, a Est con via Pisacane da cui si accede e a Sud con scoperto comune

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda del 1990 rappresenta una porzione del piano primo (sub. 5) che, è in realtà unita con l'adiacente (sub. 6) a formare un unico appartamento

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova docfa

presentazione nuovo docfa: € 430,64

Oneri Totali: **€ 430,64**

Note: per la presentazione della nuova scheda catastale, in relazione all'attività già svolta da CTU, si considerino almeno €. 380,64 (comprensivi di oneri ed iva di legge) oltre ai diritti di presentazione (€. 50,00) e quindi per complessivi €. 430,64.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Pisacane 2

Si tratta di una autorimessa (mapp. 491/7) posta al piano terra (fronte sud) di un edificio della metà degli anni '70, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% coniugati il [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 7, scheda catastale 132.1/1990, indirizzo Via Pisacane 2, piano T, comune Cavarzere , categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 30,68

Derivante da: variazione per classamento

Confini: Il bene confina a Nord e a Est con altro bene in proprietà sub. 1, a Sud con scoperto comune ricolto su via Pisacane da cui si accede e a Ovest con altro bene in proprietà sub. 10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la rappresentazione è corretta bisognerà eventualmente demolire il posticcio ampliamento antistante

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 68.1984

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione abitazione

Oggetto: lavori di manutenzione straordinaria interni ed esterni

Presentazione in data 27/02/1984 al n. di prot. 2466/84

Rilascio in data 08/05/1984 al n. di prot. 68/1984

NOTE: non sono state trovate indicazioni sull'agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione subb. 5 e 6 e Autorimessa sub. 7

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: di fatto è presente un'unica irregolarità e cioè che i due appartamenti sono uniti ed il sub. 6, per questo motivo, non ha l'angolo cottura indicato nella concessione del 1984 ed inoltre bisognerà eventualmente demolire il posticcio ampliamento antistante l'autorimessa

Regolarizzabili mediante: sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94



sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94, oneri comprensivi anche delle spese per la rimozione del manufatto posticcio: € 1.500,00
 compenso tecnico comprensivo di oneri edi iva anche in virtù di quanto prodotto dal CTU: € 1.268,80
 Oneri Totali: € 2.768,80

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione subb. 5 e 6 e Autorimessa sub. 7

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 74 del 11.12.2014
Zona omogenea:	R2-5.31 tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 27 il tessuto consolidato (R2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	da definirsi in sede di PUA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione subb. 5 e 6 e Autorimessa sub. 7



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione subb. 5 e 6

Si tratta di un'abitazione (mapp. 491/5) posta al piano primo (fronte nord) di un edificio della metà degli anni '70, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

L'unità (unita di fatto all'adiacente sub. 6) si compone di un ingresso comune al piano terra con ampio scoperto comune con gli altri subalterni, al piano primo troviamo un ingresso che ci conduce al pranzo soggiorno con cucinino, due camere, un bagno e un terrazzino lato ovest poi, un secondo soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio (sub. 6)..

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: Terra, 1

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Pisacane; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt (piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla metà degli anni '70. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi se non un probabile aggiornamento impiantistico e dei rivestimenti parietali riconducibile agli anni '80. Da allora non sembrano essere intervenuti altri lavori. Non è stato possibile recuperare alcun tipo di conformità per nessun tipo di impianto presente.

Caratteristiche descrittive e caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: pedonale
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone



Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone Note: esterne

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo della consistenza ritiene di dover adottare il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte e della superficie dei tramezzi interni. Si utilizzano, inoltre, i coefficienti correttivi ai sensi dell'art. 13 L. 392/78

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano primo abitazione	sup lorda di pavimento	0	133,00	1,00	133,00	€ 850,00
piano primo terrazza 25%	sup lorda di pavimento	0	2,00	1,00	2,00	€ 850,00
scoperto comune 10% del 66%	sup lorda di pavimento	0	8,00	1,00	8,00	€ 850,00
			143,00		143,00	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Cavarzere (VE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Autorimessa sub. 7

Si tratta di una autorimessa (mapp. 491/7) posta al piano terra (fronte sud) di un edificio della metà degli anni '70, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini. L'unità si compone di un unico vano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data

Matrimonio: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 - Stato Civile: coniugata -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Pisacane; ha un'altezza utile interna di circa 3,09 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla metà degli anni '70. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi se non un probabile aggiornamento impiantistico e dei rivestimenti parietali riconducibile agli anni '80. Da allora non sembrano essere intervenuti altri lavori. Non è stato possibile recuperare alcun tipo di conformità per nessun tipo di impianto presente.

Caratteristiche descrittive e caratteristiche strutturali:Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Cannello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** Note: **carraio****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo della consistenza ritiene di dover adottare il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte e della superficie dei tramezzi interni. Si utilizzano, inoltre, i coefficienti correttivi ai sensi dell'art. 13 L. 392/78

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra autorimessa	sup lorda di pavimento	0	9,00	1,00	9,00	€ 850,00
			9,00		9,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box
Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2
Zona: Cavarzere (VE)
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Magazzini
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietario per 1/2 dal 09/09/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lino Pavan di Adria, in data 09/09/1981, ai nn. 33.212; trascritto a Chioggia, in data 01/10/1981, ai nn. 3887/3308.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietario per 1/2 dal 09/09/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lino Pavan di Adria, in data 09/09/1981, ai nn. 33.212; trascritto a Chioggia, in data 01/10/1981, ai nn. 3887/3308.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione subb. 5 e 6 e Autorimessa sub. 7

Identificativo corpo: Abitazione subb. 5 e 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: occupato da [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari per 1/2

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: occupato da [REDACTED] e [REDACTED] comproprietari per 1/2



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bramito SPV srl contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.010,00; Importo capitale: € 160.000,00; Registrato a Venezia in data 21/05/2018 ai nn. 5032/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/05/2018 ai nn. 2728/427;

Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 30-05-2018 ai nn° 2728/427 per complessivi €. 80.010,00 = €. 80.010,00 * 0,25% = €. 200,00

Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €. 250,00* n° 1 formalità = €. 250,00 (iva ed oneri inclusi)

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione subb. 5 e 6 e Autorimessa sub. 7

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario registrato a Venezia in data 25/09/2021 ai nn. 4041/2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/11/2021 ai nn. 6710/4984;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione subb. 5 e 6 e Autorimessa sub. 7

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: Abitazione subb. 5 e 6**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0.**Millesimi di proprietà:** Non risultano esserci millesimi di proprietà**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Il fabbricato rispetta comunque le norme vigenti in materia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene, come stima più appropriata per l'immobile in oggetto, il valore risultante dalla stima sintetica comparativa, utilizzando il metro quadro, quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili.

Da attenta analisi, condotta sul mercato di immobili simili compravenduti nella stessa zona, si esprimono di seguito i valori medi prudenziali, compatibili con l'attuale flessione del mercato immobiliare, considerando il bene occupato dalla proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari,

Anno 2021 - Semestre 2, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili, stato NORMALE tra €/mq. 750,00 e 1.000,00,

valore stabilito €/mq. 850,00

per i locali di servizio è stato adottato lo stesso parametro ma, al 50%

per la terrazza lo stesso parametro ma, al 25%

per il giardino comune è stato adottato lo stesso parametro ma, al 10% su il 33% complessivo

Autorimessa, stato NORMALE tra €/mq. 750,00 e 1.000,00,

valore stabilito €/mq. 1.000,00 ma, al 50% quindi €/mq. 500,00.

8.3.3 Valutazione corpi:**Abitazione subb. 5 e 6. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 121.550,00.

dimensione lorda appartamento mq. 143,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 143,00

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili similari, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti*, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore al mq. di €. 1.000,00*, da cui:

mq. 143,00 x €/mq. 850,00 = €. 121.550,00

* sono state prese in esame le pubblicazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2021, Agenzia delle Entrate

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano primo abitazione	133,00	€ 850,00	€ 113.050,00
piano primo terrazza 25%	2,00	€ 850,00	€ 1.700,00
scoperto comune 10% del 66%	8,00	€ 850,00	€ 6.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 121.550,00



Autorimessa sub. 7. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.650,00.

dimensione lorda magazzino mq. 9,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 9,00

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili simili, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti*, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore al mq. di €. 1.000,00*, da cui:

mq. 9,00 x €/mq. 850,00 = €. 7.650,00

* sono state prese in esame le pubblicazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, II semestre 2021, Agenzia delle Entrate

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra autorimessa	9,00	€ 850,00	€ 7.650,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione subb. 5 e 6	Abitazione di tipo economico [A3]	143,00	€ 121.550,00	€ 121.550,00
Autorimessa sub. 7	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,00	€ 7.650,00	€ 7.650,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.968,24

Giudizio di comoda divisibilità: i due immobili non sono vendibili separatamente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione subb. 5 e 6

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 225,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Autorimessa sub. 7

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 225,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 450,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **122.781,76**
in cui si trova:



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Abitazione subb. 5 e 6****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata consegnata l'Attestazione. Il costo della redazione del certificato di prestazione energetica è previsto di € 300,00

Identificativo corpo: Autorimessa sub. 7**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata consegnata l'Attestazione. Il costo della redazione del certificato di prestazione energetica è previsto di € 300,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: i due immobili non sono vendibili separatamente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati**Allegato 1**

- certificato di residenza di [REDACTED]
- certificato di residenza di [REDACTED]
- estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- trascrizione atto di compravendita datato 09-09-1981 subb. 5-6-7
- nota di iscrizione del 30-05-2018 nn° 2728/427 subb. 1-5-6-7
- nota di trascrizione del 05-11-2021 nn° 6710/4984 subb. 1-5-6-7-10
- estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2021 - Semestre 2

Allegato 2a

- estratto di mappa
- planimetrie catastali subb. 1-5-6-7-10
- visure per immobile e visure storiche al 24-02-2022 subb. 1-5-6-7-10
- alcune planimetrie catastali precedenti subb. 1-5-6-7-10
- Concessione Edilizia 68.1984 con elaborati grafici subb. 1-5-6-7

Allegato 2b

- estratti dal PRG

Allegato 3

- piante immobili in scala 1/100-200 e relative tabelle
- documentazione fotografica

Allegato 4

- ricevuta della Conservatoria per le visure ipotecarie
- ricevuta del Catasto per le visure catastali
- ricevuta del Comune per l'accesso atti



Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Poiché l'eventuale vendita proviene da persone fisiche, essa sarà soggetto ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - lotto n. 1 abitazione e autorimessa
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Abitazione subb. 5 e 6: 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo Autorimessa sub. 7: 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Abitazione subb. 5 e 6: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% coniugati il [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 5, scheda catastale 132.1/1990, indirizzo Via Pisacane 2, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 73 mq. , rendita € 278,89 foglio 49, particella 491, subalterno 6, scheda catastale 132.1/1990, indirizzo Via Pisacane 2, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 70 mq. , rendita € 278,89</p> <p>Corpo Autorimessa sub. 7: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 per il 50% coniugati il [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 7, scheda catastale 132.1/1990, indirizzo Via Pisacane 2, piano T, comune Cavarzere , categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 30,68</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 122.781,76€



Lotto: 002 - lotto n. 2 laboratorio sub. 1**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

██████████ di ██████████ e c. Codice fiscale: ██████████

██████████ Codice fiscale: ██████████ Regime Patrimoniale: separazione dei beni

██████████ Codice fiscale: ██████████ Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: ██████████

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un laboratorio (mapp. 491/1) posto al piano terra di un edificio degli anni '70, con scoperto di pertinenza comune agli appartamenti soprastanti posto al piano primo. L'unità si compone di un'ampia sala da lavoro con scoperto comune con gli altri subalterni e accesso da Via Pisacane e, lungo Via Garibaldi, di un accesso/deposito secondario con antibagno e due servizi, un secondo ingresso è appunto presente nello scoperto del sub. 10, altro laboratorio sempre in proprietà e di cui al LOTTO 4.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Chioggia.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona), negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adige e Laguna sud.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Venezia km 0,5

Identificativo corpo: laboratorio sub. 1.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Pisacane 2 angolo Via Garibaldi

Si tratta di un laboratorio (mapp. 491/1) posto al piano terra di un edificio degli anni '70, con scoperto di pertinenza comune agli appartamenti soprastanti posto al piano primo, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 coniugata il [redacted] con [redacted] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 1, scheda catastale 66/1990, indirizzo Via Pisacane , piano T, comune Cavarzere, categoria C/3, classe 2, consistenza 120 mq., superficie 136 mq., rendita € 173,53
 Derivante da: variazione per classamento

Confini: Il bene confina a Nord con Via Garibaldi , a Est con via Pisacane da cui si accede, a Sud con scoperto comune e a Ovest con altro bene in proprietà sub. 10

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 68.1984

Intestazione: [redacted] e [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: poggiolo d'ingresso al piano primo

Oggetto: lavori di manutenzione straordinaria interni ed esterni

Presentazione in data 27/02/1984 al n. di prot. 2466/84

Rilascio in data 08/05/1984 al n. di prot. 68/1984

NOTE: non sono state trovate indicazioni sull'agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 74 del 11.2.2014
Zona omogenea:	R2-5.31 tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 27 il tessuto consolidato (R2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	da definirsi in sede di PUA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto laboratorio sub. 1

Si tratta di un laboratorio (mapp. 491/1) posto al piano terra di un edificio degli anni '70, con scoperto di pertinenza comune agli appartamenti soprastanti posto al piano primo, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

L'unità si compone di un'ampia sala da lavoro con scoperto comune con gli altri subalterni e accesso da Via Pisacane e, lungo Via Garibaldi, di un accesso/deposito secondario con antibagno e due servizi, un secondo ingresso è appunto presente nello scoperto del sub. 10, altro laboratorio sempre in proprietà e di cui al LOTTO 4.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di Via Pisacane; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96 mt (piano terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto alla metà degli anni '70. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi se non un probabile aggiornamento impiantistico e dei rivestimenti parietali riconducibile agli anni '80. Da allora non sembrano essere intervenuti altri lavori. Non è stato possibile recuperare alcun tipo di conformità per nessun tipo di impianto presente.

Caratteristiche descrittive e caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: pedonale
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti



Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo della consistenza ritiene di dover adottare il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte e della superficie dei tramezzi interni. Si utilizzano, inoltre, i coefficienti correttivi ai sensi dell'art. 13 L. 392/78

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra laboratorio	sup lorda di pavimento	0	131,00	1,00	131,00	€ 600,00
scoperto comune 10% del 33%	sup lorda di pavimento	0	4,00	1,00	4,00	€ 600,00
			135,00		135,00	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Cavarzere (VE)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] dal 09/09/1981 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lino Pavan di Adria, in data 09/09/1981, ai nn. 33.211; trascritto a Chioggia, in data 01/10/1981, ai nn. 3880/3309.

Identificativo corpo: laboratorio sub. 1Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 angolo Via Garibaldi **Libero****Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bramito SPV srl contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 80.010,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; Registrato a Venezia in data 21/05/2018 ai nn. 5032/2018; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/05/2018 ai nn. 2728/427 ; Note: per le spese "vive" di cancellazione: già considerate nel LOTTO 1

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario registrato a Venezia in data 25/09/2021 ai nn. 4041/2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/11/2021 ai nn. 6710/4984;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non risultano esserci millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Il fabbricato rispetta comunque le norme vigenti in materia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene, come stima più appropriata per l'immobile in oggetto, il valore risultante dalla stima sintetica comparativa, utilizzando il metro quadro, quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili.

Da attenta analisi, condotta sul mercato di immobili simili compravenduti nella stessa zona, si esprimono di seguito i valori medi prudenziali, compatibili con l'attuale flessione del mercato immobiliare, considerando il bene occupato dalla proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari,

Anno 2021 - Semestre 2, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Capannoni industriali, stato OTTIMO tra €/mq. 580,00 e 730,00,

valore stabilito €/mq. 600,00

per il giardino comune è stato adottato lo stesso parametro ma, al 10% su il 33% complessivo.

8.3.3 Valutazione corpi:

laboratorio sub. 1. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 81.000,00.

dimensione lorda laboratorio mq. 135,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 135,00

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili similari, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti*, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore al mq. di €. 1.000,00*, da cui:

mq. 135,00 x €/mq. 600,00 = €. 81.000,00

* sono state prese in esame le pubblicazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Il semestre 2021, Agenzia delle Entrate



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra laboratorio	131,00	€ 600,00	€ 78.600,00
scoperto comune 10% del 33%	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 81.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
laboratorio sub. 1	Laboratori per arti e mestieri [C3]	135,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è vendibile separatamente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

laboratorio sub. 1

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 0,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: laboratorio sub. 1

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata consegnata l'Attestazione. Il costo della redazione del certificato di prestazione energetica è previsto di € 300,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è vendibile separatamente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 1

- certificato di residenza di [REDACTED]
- certificato di residenza di [REDACTED]
- estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] e [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]



- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- trascrizione atto di compravendita datato 09-09-1981 sub. 1
- nota di iscrizione del 30-05-2018 nn° 2728/427 subb. 1-5-6-7
- nota di trascrizione del 05-11-2021 nn° 6710/4984 subb. 1-5-6-7-10
- estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2021 - Semestre 2

Allegato 2a

- estratto di mappa
- planimetrie catastali subb. 1-5-6-7-10
- visure per immobile e visure storiche al 24-02-2022 subb. 1-5-6-7-10
- alcune planimetrie catastali precedenti subb. 1-5-6-7-10
- Concessione Edilizia 68.1984 con elaborati grafici subb. 1-5-6-7

Allegato 2b

- estratti dal PRG

Allegato 3

- piante immobili in scala 1/100-200 e relative tabelle
- documentazione fotografica

Allegato 4

- ricevuta della Conservatoria per le visure ipotecarie
- ricevuta del Catasto per le visure catastali
- ricevuta del Comune per l'accesso atti

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Poiché l'eventuale vendita proviene da persone fisiche, essa sarà soggetto ad imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - lotto n. 2 laboratorio sub. 1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo laboratorio sub. 1: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo laboratorio sub. 1: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e residente in Cavarzere (VE), Via Pisacane 2 coniugata il [REDACTED] con [REDACTED] ed in regime di separazione dei beni dal 19-01-1989 atto notaio Lucia Di Lieto, foglio 49, particella 491, subalterno 1, scheda catastale 66/1990, indirizzo Via Pisacane , piano T, comune Cavarzere, categoria C/3, classe 2, consistenza 120 mq., superficie 136 mq., rendita € 173,53
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 81.000,00€



Lotto: 003 - lotto n. 3 laboratorio sub. 10**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i: [redacted] di [redacted] e c. Codice fiscale: [redacted]
 [redacted] Codice fiscale: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Data Matrimonio: [redacted]
 [redacted] Codice fiscale: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Data Matrimonio: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un laboratorio (mapp. 332/10) posto al piano terra di un edificio degli anni '60/70, con scoperto di pertinenza esclusivo. L'unità si compone di un'ampia sala da lavoro con scoperto esclusivo e accesso da Via Garibaldi 4 e di un retrostante spazio a deposito diviso in due parti con antibagno e servizio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di Chioggia.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna (buona), scuola elementare (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona), negozi di vicinato (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adige e Laguna sud.

Attrazioni storiche: Centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea per Venezia km 0,5

Identificativo corpo: laboratorio sub. 10.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: Cavarzere, Via Garibaldi 4
 Si tratta di un laboratorio (mapp. 332/10) posto al piano terra di un edificio degli anni '60/70, con scoperto esclusivo, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted]
 cod. fisc. [redacted] foglio 49, particella 332, subalterno 10, scheda catastale 7317/1994, indirizzo Via Garibaldi 4, piano T, comune Cavarzere, categoria C/3, classe 2, consistenza 139 mq., superficie 160 mq., rendita € 201,01

Derivante da: variazione per classamento

Confini: Il bene confina a Nord con Via Garibaldi da cui si accede al civ. 4, a Est con altro bene in proprietà sub. 11, a Sude a Ovest con altre proprietà stesso mappale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 139.1991

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di un locale ad uso artigianale ... opere di ristrutturazione

Presentazione in data 22/03/1986 al n. di prot. 3269

Rilascio in data 06/06/1991 al n. di prot. 139

NOTE: non sono state trovate indicazioni sull'agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all'elaborato del condono 1986, sono state riscontrate alcune differenze forometriche ed anche modiche interne per altro riportate già nell'accatastamento del 1994 e quindi realizzate nei primi anni '90.

Regolarizzabili mediante: sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94

sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94: € 1.000,00

compenso tecnico comprensivo di oneri edi iva anche in virtù di quanto prodotto dal CTU: € 2.537,60

Oneri Totali: € 3.537,60

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 74 del 11.2.2014
Zona omogenea:	R2-5.31 tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 27 il tessuto consolidato (R2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	da definirsi in sede di PUA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto laboratorio sub. 10

Si tratta di un laboratorio (mapp. 332/10) posto al piano terra di un edificio degli anni '60/70, con scoperto esclusivo, in zona residenziale di Cavarzere in prossimità del centro cittadino. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a due piani o piccoli condomini.

L'unità si compone di un'ampia sala da lavoro con scoperto esclusivo e accesso da Via Garibaldi 4 e di un retrostante spazio a deposito diviso in due parti con antibagno e servizio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] di [REDACTED] e c.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: anni '70

L'edificio è stato ristrutturato nel: anni '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4 di Via Garibaldi; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,57/3,00 mt (piano terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale appunto agli anni '60/70. Dopo questa data non sono intervenuti altri significativi interventi edilizi se non un probabile aggiornamento impiantistico e dei rivestimenti parietali riconducibile agli anni '80. Da allora non sembrano essere intervenuti altri lavori. Non è stato possibile recuperare alcun tipo di conformità per nessun tipo di impianto presente.

Caratteristiche descrittive e caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: carraio
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti



Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: impossibile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene al calcolo della consistenza ritiene di dover adottare il criterio del metro quadrato di superficie lorda vendibile calcolato tenendo conto della superficie interna netta, aumentata dello spessore in luce delle soglie delle porte e della superficie dei tramezzi interni. Si utilizzano, inoltre, i coefficienti correttivi ai sensi dell'art. 13 L. 392/78

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra laboratorio	sup lorda di pavimento	0	151,00	1,00	151,00	€ 600,00
scoperto esclusivo 10%	sup lorda di pavimento	0	8,00	1,00	8,00	€ 600,00
			159,00		159,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Cavarsere (VE)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] dal 29/06/2012 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lidio Schiavi di Adria, in data 29/06/2012, ai nn. 118401/32869; trascritto a Chioggia, in data 05/07/2012, ai nn. 3125/2260.

Identificativo corpo: laboratorio sub. 10Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Cavarzere (VE), Via Garibaldi 4 **Libero****Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca CARIGE spa contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; A rogito di Notaio Schiavi Lidio di Adria in data 29/06/2012 ai nn. 118402/33870; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/07/2012 ai nn. 3126/436;

Note: Per le spese "vive" di cancellazione: 05-07-2012 ai nn° 3126/436 per complessivi €.
 75.000,00 = €.
 $75.000,00 * 0,25\% = €. 200,00$

Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: €.
 $250,00 * n° 1$ formalità = €.
 250,00 (iva ed oneri inclusi)

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca CARIGE spa contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario registrato a Venezia in data 26/11/2015 ai nn.
 7983/2015 iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/12/2015 ai nn. 5583/3861;

- Pignoramento a favore di Palatino SPV srl contro [REDACTED]
 [REDACTED] registrato a Venezia in data 25/09/2021 ai nn. 4041/2021 iscritto/trascritto a
 Chioggia in data 05/11/2021 ai nn. 6710/4984;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non risultano esserci millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Il fabbricato rispetta comunque le norme vigenti in materia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ci sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene, come stima più appropriata per l'immobile in oggetto, il valore risultante dalla stima sintetica comparativa, utilizzando il metro quadro, quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili.

Da attenta analisi, condotta sul mercato di immobili simili compravenduti nella stessa zona, si esprimono di seguito i valori medi prudenziali, compatibili con l'attuale flessione del mercato immobiliare, considerando il bene occupato dalla proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Chioggia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari,

Anno 2021 - Semestre 2, ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Capannoni industriali, stato OTTIMO tra €/mq. 580,00 e 730,00,

valore stabilito €/mq. 600,00

per il giardino comune è stato adottato lo stesso parametro ma, al 10% su il 33% complessivo.

8.3.3 Valutazione corpi:

laboratorio sub. 10. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 95.400,00.

dimensione lorda laboratorio mq. 159,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE mq. 159,00

Alla luce delle specifiche conoscenze personali, dei valori desunti nel corso dell'indagine, dei prezzi correnti in zona per immobili similari, tenuto conto dei dati caratteristici sopra descritti, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare in particolare per immobili di pari condizione e per le finiture presenti*, si ritiene di attribuire all'immobile in oggetto un valore al mq. di €. 1.000,00*, da cui:

mq. 159,00 x €/mq. 600,00 = €. 95.400,00

* sono state prese in esame le pubblicazioni:

Banca dati delle quotazioni immobiliari, Il semestre 2021, Agenzia delle Entrate



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra laboratorio	151,00	€ 600,00	€ 90.600,00
scoperto esclusivo 10%	8,00	€ 600,00	€ 4.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 95.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
laboratorio sub. 10	Laboratori per arti e mestieri [C3]	159,00	€ 95.400,00	€ 95.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.537,60

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è vendibile separatamente

Costi di cancellazione oneri e formalità:

laboratorio sub. 10

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 225,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 225,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 91.637,40

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: laboratorio sub. 10

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata consegnata l'Attestazione. Il costo della redazione del certificato di prestazione energetica è previsto di € 300,00

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è vendibile separatamente

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati**Allegato 1**

- certificato di residenza di [REDACTED]
- certificato di residenza di [REDACTED]
- estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED] e [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]
- elenco sintetico delle formalità datato 16-03-2022 di [REDACTED]



- trascrizione atto di compravendita datato 09-09-1981 sub. 10
- trascrizione atto di compravendita datato 29-06-2012 sub. 10
- nota di iscrizione del 05-07-2012 nn° 3126/436 sub. 10
- nota di trascrizione del 04-12-2015 nn° 5583/3861 sub. 10
- nota di trascrizione del 05-11-2021 nn° 6710/4984 subb. 1-5-6-7-10
- estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2021 - Semestre 2

Allegato 2a

- estratto di mappa
- planimetrie catastali subb. 1-5-6-7-10
- visure per immobile e visure storiche al 24-02-2022 subb. 1-5-6-7-10
- alcune planimetrie catastali precedenti subb. 1-5-6-7-10
- Concessione Edilizia 68.1984 con elaborati grafici subb. 1-5-6-7

Allegato 2b

- Concessione Edilizia in Sanatoria 139.1991 con elaborati grafici sub. 10
- estratti dal PRG

Allegato 3

- piante immobili in scala 1/100-200 e relative tabelle
- documentazione fotografica

Allegato 4

- ricevuta della Conservatoria per le visure ipotecarie
- ricevuta del Catasto per le visure catastali
- ricevuta del Comune per l'accesso atti

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Poiché l'eventuale vendita proviene da persone giuridiche, essa sarà soggetta ad iva di legge

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - lotto n. 3 laboratorio sub. 10
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo laboratorio sub. 10: 1/1 di [REDACTED] di [REDACTED] e c. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo laboratorio sub. 10: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] foglio 49, particella 332, subalterno 10, scheda catastale 7317/1994, indirizzo Via Garibaldi 4, piano T, comune Cavarzere, categoria C/3, classe 2, consistenza 139 mq., superficie 160 mq., rendita € 201,01
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 91.637,40€

Data generazione:
21-11-2022 10:11

