

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **333/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Edificio unifamiliare con scoperto privato

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Italia
Codice fiscale: TLIGLC72A07L736J
Studio in: Via Einaudi 33 - 30170 Mestre
Telefono: 3388602075
Email: architettoitalia@libero.it
Pec: architettoitalia@pec.it

Riassunto Perizia

Bene: Strada Poli, 2 - Roncostorto - Cavarzere (VE) - 30014

Identificativo Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con scoperto privato

Corpo Fabbricato unifamiliare con scoperto privato: frazione: Roncostorto, Strada Poli, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul

debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] Derivante da: Trascrizione di Pignoramento iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn. 5114;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara contro [REDACTED] Derivante da: non specificato in data 28/03/2007 ai nn. 493

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€264.317,25**

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 precedente 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 paesi 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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese 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 staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

L'esperto, 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 **Roncostorto**
Strada Poli, 2

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con scoperto privato

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]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

trattasi di zona agricola posta all'estrema periferia del territorio comunale di Cavarzere, con presenza di urbanizzato sparso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Padova e Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Delta del Po e Laguna di Venezia.

Identificativo corpo: Fabbricato unifamiliare con scoperto privato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Roncostorto, Strada Poli, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: 1. [redacted]

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 90, particella 53, indirizzo Roncostorto, comune Cavarzere (VE), categoria A/3, classe 1, consistenza 14 vani, superficie 392

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differente distribuzione dei vani interni

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale e verifica inserimento in mappa: € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si riscontra differente suddivisione degli spazi interni e differente forometrie esterne. Si ritiene necessaria la verifica dell'inserimento in mappa del fabbricato con analisi strumentale gps.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: dalle notizie recuperate e dalla memoria storica locale, il fabbricato fu costruito dal Comune di Cavarzere (VE) e destinato ad uso scolastico. Dalle planimetrie catastali (le uniche disponibili) si evince uno schema distributivo assimilabile alla destinazione descritta. La formale richiesta di Accesso Atti Amministrativi presentata dallo scrivente al Comune di Cavarzere (VE) ha fatto emergere una sola e recente pratica edilizia peraltro sospesa dal Comune di Cavarzere il 24 settembre 2007. Il motivo della sospensione del Permesso di Costruire in Sanatoria (allegato alla presente CTU) è motivato dal fatto che l'istanza intendeva sanare, tralasciando alcuni abusi minori, il recupero del sottotetto ai fini abitativi. La sospensione dell'istanza è motivata dal fatto che l'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo del sottotetto

(esistente) ai fini abitativi. avrebbe esuberato l'indice di edificabilità del lotto ovvero: <<...si verrebbe a superare il massimo consentito>>. Le considerazioni che si possono fare sono le seguenti:

- 1) se l'istanza diniegata è un P.d.C. in Sanatoria, si assume che gli abusi siano sati già compiuti;
- 2) premesso che nel P.d.C. in Sanatoria, il tecnico compilatore dichiara quanto segue: <<Il fabbricato prima della realizzazione degli abusi risultava in regola con normativa ed autorizzazioni in quanto ex scuola elementare, dismessa, destinata e venduta come abitazione dal Comune di Cavarzere>>, e che gli elaborati grafici della stessa istanza mettono a confronto lo "stato di fatto" con lo "stato modificato" e non, più correttamente, lo stato legittimo (con indicazione dell'istanza legittimante) con lo stato modificato, è evidente che lo stato legittimo non è conosciuto ne tantomeno documentato. A riprova di ciò vi è l'esito (allegato alla CTU) dell'Accesso Atti Amministrativi formulato dal sottoscritto: il Comune di Cavarzere dichiara di non essere in possesso di alcun documento amministrativo che attesti la legittimità del fabbricato in oggetto pur avendone detenuto il possesso e suggerisce di avvalersi dell'Art. 9 bis del D.P.R. 380 nel caso si fosse interessati a sanare gli abusi presenti (eccezion fatta per l'ampliamento volumetrico descritto sopra per cui è necessario il ripristino della situazione precedente). Si otterrebbe in questo modo sia la regolarità degli abusi presenti e sia la legittimità dell'intera proprietà;
- 3) per questioni di completezza documentale e per consentire il trasferimento della proprietà tramite Decreto di Trasferimento, il sottoscritto ha provveduto a richiedere foto-planimetria IGM (Istituto Geografico Militare) che attesti l'esistenza della proprietà pignorata prima del 01 settembre 1967. Sarà cura del sottoscritto integrare la CTU con la foto-planimetria ancora in fase di evasione d'ordine.

Si fa inoltre presente che lo scrivente ha ottenuto dall'Archivio di Stato di Milano, copia dell'atto di compravendita (allegato alla CTU) dell'esecutato e in tale atto il venditore dichiara che l'immobile è stato costruito prima del 01 settembre 1967. A fine di appurare tale condizione, considerata la particolare tipologia di "vendita" si è deciso di procedere per quanto al precedente punto 3.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	PAT e PI
In forza della delibera:	Variante n. 5 adottata con deliberazione del Consiglio comunale n.35 del 12.08.2021.
Zona omogenea:	A1 – AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	ART_38 delle NTO Comune di Cavarzere
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Veneto 2050
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Fabbricato unifamiliare con scoperto privato**

trattasi di edificio unifamiliare con scoperto privato. Il fabbricato è costituito da un piano fuori-terra e copertura a falde inclinate. L'epoca di costruzione è ipotizzata essere degli anni '60 (è in corso acquisizione di aero-foto IGM). Il fabbricato fu per diversi anni di proprietà del Comune di Cavarzere (VE) ed era adibito ad asilo. Nel tempo è stato poi più volte trasferito ad altri proprietari fino ad arrivare nel possesso dell'attuale proprietario. Il fabbricato è costituito da struttura portante in c.a. e tamponature in muratura. Le caratteristiche costruttive sono di discreto livello. Il fabbricato al momento del sopralluogo appariva in totale stato di abbandono con presenza di rifiuti ovunque e con ammaloramento generale di ogni elemento interno di arredo comprese porte e finestre. Il sottotetto, peraltro non presente nelle planimetrie disponibili (solo le catastali), risulta accessibile da una scala retrattile. Viste le pessime condizioni generali non è stato compiuto un sopralluogo approfondito del sottotetto per timore di cedimenti/crolli, ma da quello che si è potuto notare il sottotetto presenta divisorii interni, rifiuti e materassi che fanno presumere un utilizzo del sottotetto come camere da letto. Il piano terra presenta differenti partizioni interne rispetto alla planimetria catastale. Il livello generale di manutenzione è pessimo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.027,00**. (La superficie descritta è comprensiva dello scoperto privato. Di seguito il prospetto di calcolo delle superfici commerciali del fabbricato e dello scoperto)

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: si presume negli anni '60

ha un'altezza utile interna di circa m. metri 3,90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono di totale abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

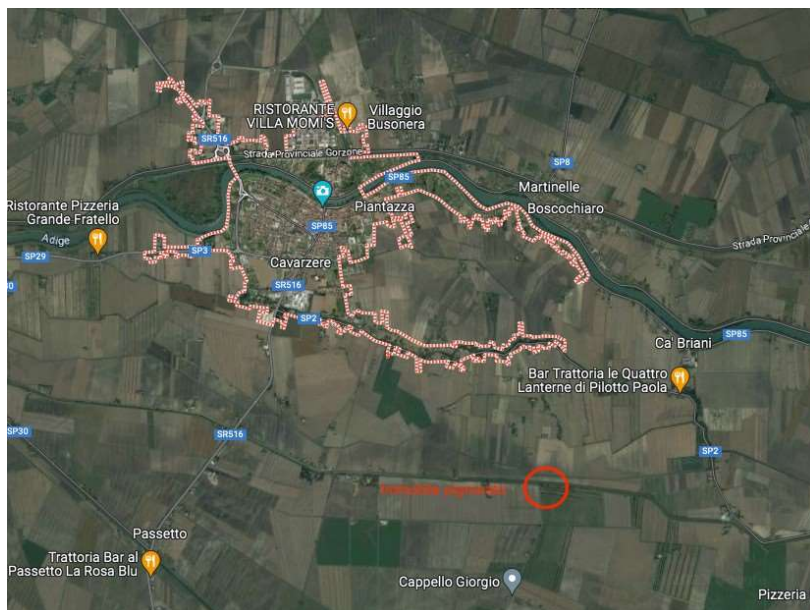
Il calcolo delle consistenze nel caso specifico viene eseguito considerando il 100% della superficie dei vani, il 100% della superficie dei divisori interni e delle murature perimetrali, il 10% della superficie dello scoperto privato fino al concorrimiento dei metri quadrati del fabbricato e il 2% per la restante parte dello scoperto privato.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1399	356,00	1,00	356,00	€ 1.000,00
Scoperto privato	sup lorda di pavimento	0	356,00	0,10	35,60	€ 1.000,00
Scoperto privato	sup lorda di pavimento	0	1.315,00	0,02	26,30	€ 1.000,00
			2.027,00		417,90	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

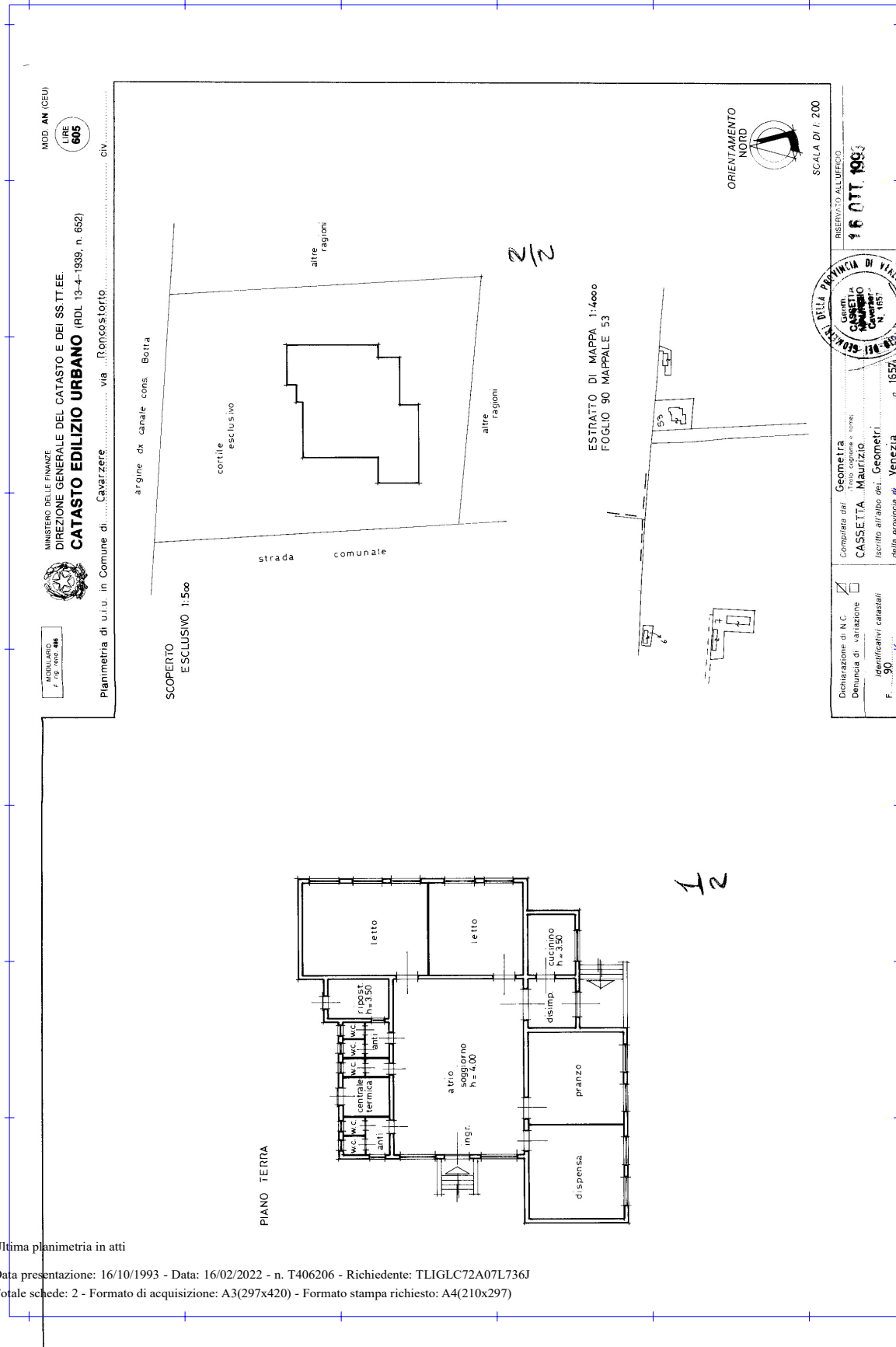
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Localizzazione immobile pignorato

Data presentazione: 16/10/1993 - Data: 16/02/2022 - n. T406206 - Richiedente: TLIGLC72A07L736J



MOD. AN (CEU)
LIBE
605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SIST. I.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO
F. 02 - 0008 - 005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cavareze, via Roncostorto, civ.

SCOPERTO
ESCLUSIVO 1:500

PIANO TERZA

ESTRATTO DI MAPPA 1:4000
FOGLIO 90 MAPPALE 53

ORIENTAMENTO
NORD

SCALA DI 1:200



Geometra
Cassetta Maurizio
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Venezia n. 1857

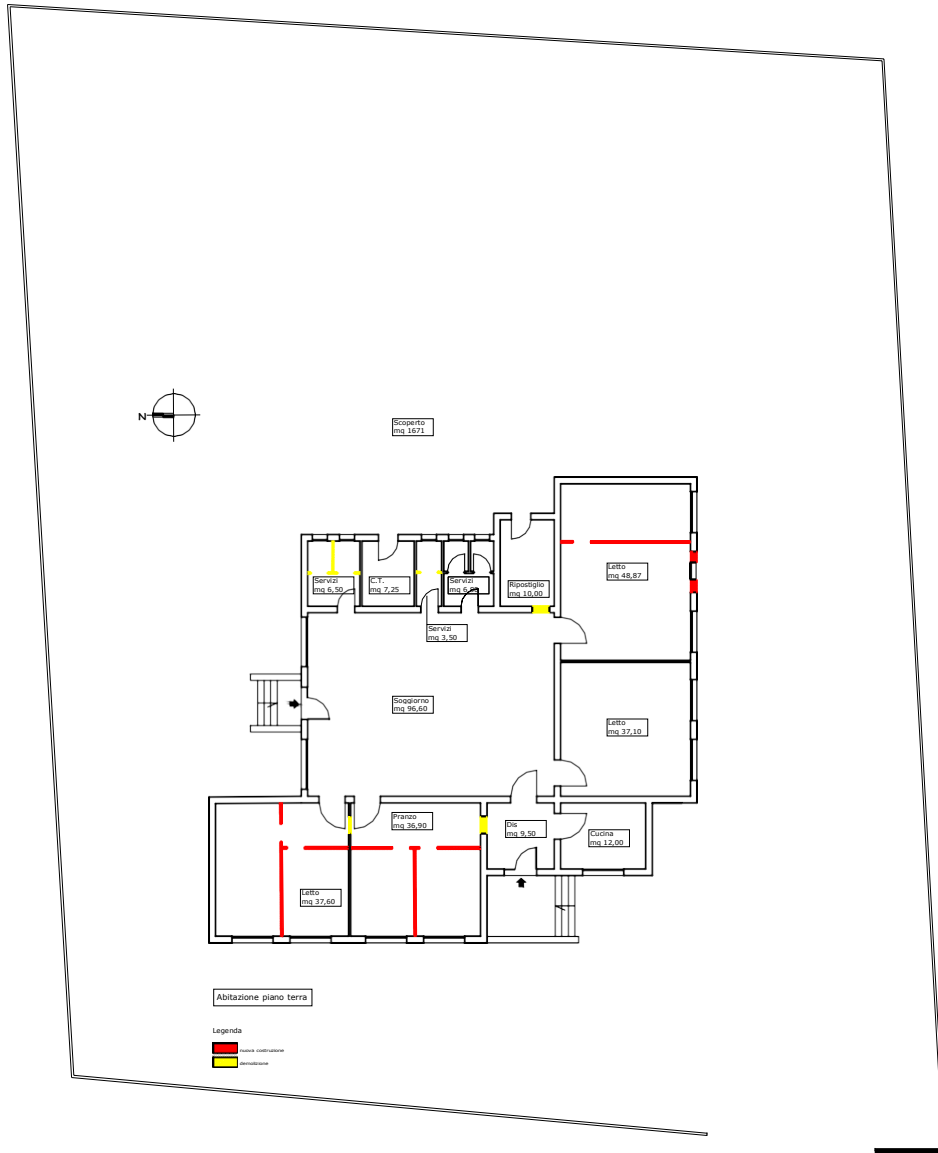
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 90
N. 53

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/02/2022 - Comune di CAVAREZE (C-363) - Foglio 90 - Particella 53 - Subaltemo
LOCALITA' RONCOSTORTO Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1993 - Data: 16/02/2022 - n. T406206 - Richiedente: TLIGLC72A07L736J

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Restituzione grafica proprietà e individuazione delle difformità catastali



Foto esterna



Foto interna



Foto interna

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Fabbricato unifamiliare con scoperto privato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), Strada Poli, 2 **Libero**

Note: per l'accesso al bene pignorato si è reso necessario l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro per accedere e mettere in sicurezza l'accesso al bene ora possibile con nuove chiavi nella disponibilità del Delegato alla vendita

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 Banco Popolare di Verona e Novara contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: non specificato in data 28/03/2007 ai nn. 493

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da:
Trascrizione di Pignoramento iscritto/trascritto a Chioggia in data 15/11/2021 ai nn. 5114;

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: 3500.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di fabbricato unifamiliare
Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - presenza di scale di accesso alla proprietà. Si ritiene che perseguendo il principio di "adattabilità", l'immobile possa ritenersi accessibile a fronte di limitate opere

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: si segnala la presenza di grandi quantità di rifiuti di ogni tipo dentro e fuori il fabbricato. Sullo scoperto privato si segnala presenza di vernici, amianto e una automobile in pessime

condizioni

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

I criteri di stima utilizzati, basati sul metodo sintetico-comparativo, sono volti a considerare le caratteristiche precipue degli immobili che si vanno a valutare nonché il loro stato di conservazione, la superficie, l'assetto distributivo interno e il grado di luminosità e di affaccio dei vani. Sarà inoltre presa in considerazione l'ubicazione dell'immobile in oggetto e le caratteristiche della zona circostante come, ad esempio, le infrastrutture e i servizi a livello urbano. Si analizzerà, inoltre, con attenzione il valore dei fabbricati e degli immobili con caratteristiche tipologiche di ampiezza e ubicazione simili a quelli che si stimano. Nella valutazione viene tenuto conto delle caratteristiche del bene che si stima, del suo stato di manutenzione e delle spese necessarie per il suo normale utilizzo. Saranno altresì considerate le caratteristiche dell'area urbana in cui l'immobile è situato e dei vincoli a cui la stessa sarà eventualmente soggetta. Si indicheranno di seguito differenti valori economici relativi alla valutazione dei mq commerciali delle unità immobiliari di cui si tratta. Tali dati rappresentano il valore medio applicabile a immobili di metratura e caratteristiche simili. La valutazione dei beni in oggetto viene formulata analizzando sia i beni stessi, sia le pertinenze dirette e indirette; in questo caso la valutazione complessiva dell'importo espresso per singolo metro quadrato terrà implicitamente conto del valore derivante dalla specifica posizione dell'immobile che risulta essere periferica e parzialmente isolata dalle principali arterie viarie della zona. Ai valori che si dedurranno, saranno poi applicate le decurtazioni che si riterranno congrue al fine di fornire l'esatta valutazione dei beni oggetto di stima.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali e valori OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): i parametri medi di vendita di immobili simili oscillano tra € 1.600,00 al mq e € 900,00 al mq..

8.3.3 Valutazione corpi:

Fabbricato unifamiliare con scoperto privato. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 266.411,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	356,00	€ 1.000,00	€ 356.000,00
Scoperto privato	35,60	€ 1.000,00	€ 35.600,00
Scoperto privato	26,30	€ 1.000,00	€ 26.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 417.900,00

vetustà e caratteristiche della zona, detrazione del 15.00%	€ -62.685,00
condizioni manutentive, detrazione del 25.00%	€ -88.803,75
Valore corpo	€ 266.411,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 266.411,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 266.411,25
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato unifamiliare con scoperto privato	Abitazione di tipo economico [A3]	417,90	€ 266.411,25	€ 266.411,25

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene che la proprietà possa essere divisa a fronte di opere edili ed impiantistiche.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Fabbricato unifamiliare con scoperto privato

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 294,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 264.317,25

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Fabbricato unifamiliare con scoperto privato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: si ritiene che la proprietà possa essere divisa a fronte di opere edili ed impiantistiche.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 01 Esito Accesso Atti Amministrativi.pdf
- 02 Progetto diniegato.pdf
- 003 Atto di Compravendita.pdf
- 004 Estratto di Mappa.pdf
- 005 Visura Fabbricati.pdf
- 006 Visura Terreni. Pdf
- 07 Planimetria catastale.pdf
- 08 Certificato di Destinazione Urbanistica.pdf
- 009 Rilievo fotografico.pdf
- 010 Giuramento.pdf

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Edificio unifamiliare con scoperto privato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Fabbricato unifamiliare con scoperto privato: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo Fabbricato unifamiliare con scoperto privato: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : 1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 90, particella 53, indirizzo Roncostorto, comune Cavarzere (VE), categoria A/3, classe 1, consistenza 14 vani, superficie 392</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 90, particella 53, indirizzo Roncostorto, comune Cavarzere (VE), categoria Ente Urbano, superficie 2000</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 264.317,25€

Data generazione:
01-02-2023 09:02

L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Italia