
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **245/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 001 - Garage sub.17, Magazzino su.18 e Deposito sub.32
002 - Deposito sub.28
003 - Deposito sub.29

Esperto alla stima: Arch. Marco Calzavara
Codice fiscale: CLZMRC59H22L736X
Studio in: Viale San Marco 49/c - 30173 Venezia Mestre
Telefono: 041940351
Fax: 041940351
Email: architettocalzavara@libero.it
Pec: marco.calzavara@archiworldpec.it



Sommario

LOTTO 001

Risposta al quesito n.1: Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	pag. 9
Risposta al quesito n.2: Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	pag. 9
Risposta al quesito n.3: Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	pag. 9
Risposta al quesito n.4: Regolarità urbanistica	pag. 10
Risposta al quesito n.5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 14
Risposta al quesito n.6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 14
Risposta al quesito n.7: 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	pag. 15
Risposta al quesito n.8: Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	pag. 16
Risposta al quesito n.9: Valutazione della sola quota indivisa	pag. 17
Risposta al quesito n.10: Elenco Allegati	pag. 18
Risposta al quesito n.11: Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 18
Risposta al quesito n.12: Schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag. 19

LOTTO 002

Risposta al quesito n.1: Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	pag. 20
Risposta al quesito n.2: Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	pag. 20
Risposta al quesito n.3: Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	pag. 20
Risposta al quesito n.4: Regolarità urbanistica	pag. 21
Risposta al quesito n.5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 24
Risposta al quesito n.6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 24
Risposta al quesito n.7: 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	pag. 25
Risposta al quesito n.8: Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	pag. 26
Risposta al quesito n.9: Valutazione della sola quota indivisa	pag. 27
Risposta al quesito n.10: Elenco Allegati	pag. 28
Risposta al quesito n.11: Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 28
Risposta al quesito n.12: Schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag. 29

LOTTO 003

Risposta al quesito n.1: Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento	pag. 30
Risposta al quesito n.2: Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	pag. 30
Risposta al quesito n.3: Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	pag. 30
Risposta al quesito n.4: Regolarità urbanistica	pag. 31
Risposta al quesito n.5: Stato di possesso e atto di provenienza	pag. 34
Risposta al quesito n.6: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 34
Risposta al quesito n.7: 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	pag. 35
Risposta al quesito n.8: Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	pag. 36
Risposta al quesito n.9: Valutazione della sola quota indivisa	pag. 37
Risposta al quesito n.10: Elenco Allegati	pag. 38
Risposta al quesito n.11: Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	pag. 38
Risposta al quesito n.12: Schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag. 39



Riassunto Perizia

Bene: via 5 Martiri, civ.3 - San Pietro di Cavarzere - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica:

Trattasi della stima di un garage, un magazzino e tre depositi siti al piano interrato di un condominio a destinazione residenziale di recente costruzione, e sito a San Pietro di Cavarzere - Venezia. I beni vengono divisi in 3 separati lotti di vendita.

Identificativo Lotto: 001 - Garage sub.17, Magazzino su.18 e Deposito sub.32

Corpo Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32: Cavarzere (VE) CAP: 30014

frazione: San Pietro, via 5 Martiri, civ.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] (RO)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: €10.501,50;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/10/2019 ai nn. 5551/878

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.192,00;
Iscritto/trascritto a CHIoggia in data 28/05/2021 ai nn. 3246/412

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: verbale UNEP Rovigo il 29.4.2021 n.817 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn. 3247/2387;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto di precetto del 27.4.2021
iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/09/2021 ai nn. 5921/4383;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€28.000,75**



Identificativo Lotto: 002 - Deposito sub.28

Corpo Deposito sub.28: Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: San Pietro, via 5 Martiri, civ.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED] (RO)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: €10.501,50;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/10/2019 ai nn. 5551/878

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.192,00;
Iscritto/trascritto a CHIoggia in data 28/05/2021 ai nn. 3246/412

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: verbale UNEP Rovigo il 29.4.2021 n.817 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai
nn. 3247/2387;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto di precetto del 27.4.2021
iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/09/2021 ai nn. 5921/4383;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.721,10**



Identificativo Lotto: 003 - Deposito sub.29

Corpo Deposito sub.29: Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: San Pietro, via 5 Martiri, civ.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED] (RO)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: €10.501,50;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/10/2019 ai nn. 5551/878

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 2.192,00;
Iscritto/trascritto a CHIoggia in data 28/05/2021 ai nn. 3246/412

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: verbale UNEP Rovigo il 29.4.2021 n.817 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai
nn. 3247/2387;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto di precetto del 27.4.2021
iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/09/2021 ai nn. 5921/4383;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€2.721,10**



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



Premessa

Trattasi della stima di un garage, un magazzino e tre depositi siti al piano interrato di un condominio, denominato Condominio Greval, a destinazione residenziale di recente costruzione, e sito a San Pietro di Cavarzere - Venezia.

I beni vengono divisi in 3 separati lotti di vendita.

Il primo lotto ricomprende i beni oggetto del preliminare di compravendita tra il sig. [REDACTED] e la [REDACTED] registrato in data 1.7.2006, mentre il secondo e terzo lotto ricomprendono singoli depositi che possono essere venduti separatamente.

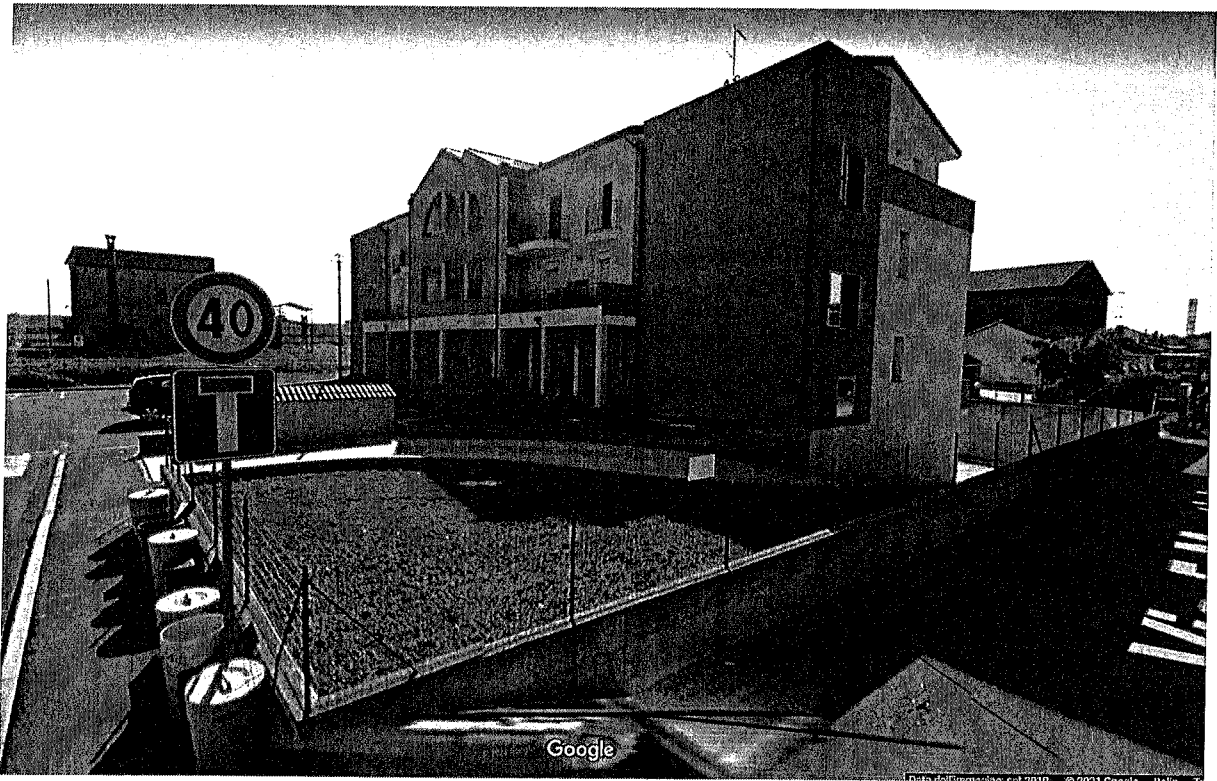


Foto 1. Vista generale Condominio Greval e rampa di accesso al piano interrato



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Sede: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 17, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq., superficie 18 mq., rendita euro 36,26

Derivante da: Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Confina a nord con spazio di manovra comune sub.1, ad est con magazzino sub. 18, a sud con muratura perimetrale, ad ovest con garage sub.16

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 18, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 36 mq., superficie 38 mq., rendita euro 40,90

Derivante da: Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Confina a nord con disimpegno comune, ad est con vano scala, a sud con muratura perimetrale, ad ovest con garage sub.17

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 32, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq., superficie 7 mq., rendita euro 5,68

Derivante da: Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Confina a nord ed est con con muratura perimetrale, a sud con deposito sub.31, ad ovest con disimpegno comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87/03 Permesso n.194/03

Intestazione: IMPRESA EDILE [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a blocco ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/12/2003 al n. di prot. 2469/AT/2003

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2006 -

NOTE: l'agibilità è stata rilasciata per decorrenza termini dell'istanza presentata.



Numero pratica: Variante n.28/06

Intestazione: IMPRESA EDILE [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato a blocco ad uso abitativo

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/02/2006 al n. di prot. 28

Numero pratica: DIA 7269/2006

Intestazione: IMPRESA [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione edificio a blocco ad uso abitativo

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2006 al n. di prot. 7269

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. e P.I. nonchè n.5 varianti al P.I.
In forza della delibera:	PAT approvato con DGRV n.1979 del 3.8.2010 PI approvato delib. C/C n.2 del 9.2.2011
Zona omogenea:	ZTO "A" Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	artt.15-16-25-52 NTO del PI ed art.34 bis del PAT
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:	1,80 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: predalles condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: blocchi cementizi tipo Gasbeton e getto in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portone basculante in metallo verniciato materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: tubazioni industriali a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato seguendo le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage sub.17	sup lorda di pavimento	0	16,45	1,00	16,45	€ 550,00
Magazzino sub.18	sup lorda di pavimento	0	34,10	1,00	34,10	€ 550,00
Deposito sub.32	sup lorda di pavimento	0	6,70	1,00	6,70	€ 550,00
			57,25		57,25	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Le tabelle non riportano valori per la categoria Autorimesse e box

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32

sito in Cavarzere (VE), via 5 Martiri, civ.3 **Occupato da** [REDACTED] con un preliminare di compravendita stipulato in data 16/06/2014

Registrato a Adria il 01/07/2014 ai nn.1435 serie 3

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00;
Importo capitale: € 10.501,50 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/10/2019 ai nn.
5551/878



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00;
Importo capitale: € 2.192,00 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn.
3246/412

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale UNEP Rovigo il 29.4.2021 n.817
iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn. 3247/2387;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante
da: atto di precetto del 27.4.2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/09/2021 ai nn.
5921/4383;

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: euro 186,06

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sussiste la fattispecie:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste la fattispecie.

Millesimi di proprietà: Il sig. [REDACTED] amministratore informale del condominio non ha fornito indicazioni circa i millesimi delle proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussiste la fattispecie

Avvertenze ulteriori: procedimento a seguito del pignoramento a Favore della [REDACTED]
trascritto a Chioggia in data 28.5.2021 ai nn.3247/2387.



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativo con parametri €/mq. commerciale tratto da compravendite di beni situati in zone limitrofe e delle medesime caratteristiche tipologiche e di vetustà.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Etrusco Real Estate di Bondesan geom. Dario Via dei Martiri, 35, 30014 Cavarzere VE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 550,00.

8.3. Valutazione corpi:**Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.487,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage sub.17	16,45	€ 550,00	€ 9.047,50
Magazzino sub.18	34,10	€ 550,00	€ 18.755,00
Deposito sub.32	6,70	€ 550,00	€ 3.685,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.487,50
Valore corpo			€ 31.487,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.487,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.487,50
Valore di stima			€ 31.487,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Garage sub.17- Magazzino sub.18- Deposito sub.32		57,25	€ 31.487,50	€ 31.487,50



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 3.148,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 144,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 926,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.000,75
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota Indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Per motivi legati ad un miglior inquadramento dei beni ai fini della vendita si ritiene opportuno ricomprendere in un unico lotto i beni oggetto di detto preliminare e non porli in vendita separatamente anche se la cosa è possibile.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato n. 1) - copia visura camerale [REDACTED]
- Allegato n. 2) - certificato di residenza, stato civile, cittadinanza e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 3) - certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 4) - certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 5) - copia del Certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione
- Allegato n. 6) - copia estratto di mappa Com. di Cavarzere F.58 mapp.514
- Allegato n. 7) - planimetria catastale garage sub.17
- Allegato n. 8) - planimetria catastale magazzino sub.18
- Allegato n. 9) - planimetria catastale deposito sub.28
- Allegato n.10) - planimetria catastale deposito sub.29
- Allegato n.11) - planimetria catastale deposito sub.32
- Allegato n.12) - elaborato planimetrico
- Allegato n.13) - elenco subalterni
- Allegato n.14) - visura catastale sub.17-18-28-29-32
- Allegato n.15) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 878 del 18.10.2019
- Allegato n.16) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 412 del 28.5.2021
- Allegato n.17) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 2387 del 28.05.2021
- Allegato n.18) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 4383 del 28.09.2021
- Allegato n.19) - tav.1 rilievo del piano interrato ed inquadramento territoriale
- Allegato n.20) - Preliminare di compravendita [REDACTED]
- Allegato n.21) - Permesso di Costruire 194/2003
- Allegato n.22) - Permesso di Costruire in variante 28/2006
- Allegato n.23) - DIA in variante 7269/2006
- Allegato n.24) - Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità del 14.6.2006
- Allegato n.25) - nota a mano spese condominio Greval redatto in data 20.12.2021 dall'amministratore [REDACTED]
- Allegato n.26) - Rilievo fotografico

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Si tratta di vendita di bene strumentale di una impresa costruttrice che vende oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori. In questo caso la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione Iva (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72). Per evitare la cessione in esenzione Iva, e le sue conseguenze (applicazione del "pro-rata", agli acquisti degli ultimi 10 anni), è possibile optare per l'imponibilità Iva. In questo caso, l'opzione per l'applicazione dell'Iva può essere richiesta, al momento della stipulazione del rogito notarile, l'Iva se l'acquirente è un'altra impresa sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge", mentre se l'acquirente è un privato l'Iva dovrà essere esposta in fattura. Per l'opzione di cessione senza IVA il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da Iva e soggetto all'imposta di Registro in misura fissa di €. 200, all'imposta Ipotecaria del 3% e all'imposta Catastale dell'1%.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Garage sub.17, Magazzino su.18 e Deposito sub.32
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Garage sub.17-Magazzino sub.18-Deposito sub.32: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 17, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq., superficie 18 mq., rendita euro 36,26 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 18, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 36 mq., superficie 38 mq., rendita euro 40,90 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 32, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq., superficie 7 mq., rendita euro 5,68
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 28.000,75 euro



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted] sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 28, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq., superficie 7 mq., rendita euro 5,68

Derivante da: Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Confina a est con con muratura perimetrale, a sud con deposito sub.27, ad ovest con disimpegno comune e a nord con deposito sub.29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87/03 Permesso n.194/03

Intestazione: IMPRESA EDILE [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a blocco ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/12/2003 al n. di prot. 2469/AT/2003

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2006

NOTE: l'agibilità è stata rilasciata per decorrenza termini.

Numero pratica: Variante n.28/06

Intestazione: IMPRESA EDILE [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato a blocco ad uso abitativo

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/02/2006 al n. di prot. 28

Numero pratica: DIA 7269/2006

Intestazione: IMPRESA EDILE [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione edificio a blocco ad uso abitativo

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2006 al n. di prot. 7269

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. e P.I. nonchè n.5 varianti al P.I.
In forza della delibera:	PAT approvato con DGRV n.1979 del 3.8.2010 PI approvato delib. C/C n.2 del 9.2.2011
Zona omogenea:	ZTO "A" Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	artt.15-16-25-52 NTO del PI ed art.34 bis del PAT
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:	1,80 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito sub.28

Trattasi di un deposito sito al piano interrato di un condominio edificato nel 2006. Il deposito, di modeste dimensioni, misura mq. 6,18 commerciali e mq.4,90 calpestabili e si accede ad esso tramite una porta metallica dal disimpegno comune agli altri depositi.

Le pareti del bene sono in blocchi cementizi (gasbeton) e getto di c.a., la pavimentazione è in cemento liscio. E' dotato di impianto luce elettrica.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 0 [redacted] Sede: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6,18**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.28; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **predalles** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **blocchi cementizi tipo Gasbeton e getto in c.a.**
coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **tubazioni industriali a vista** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato seguendo le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito sub.28	sup lorda di pavimento	0	6,18	1,00	6,18	€ 550,00
			6,18		6,18	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Le tabelle non riportano valori per la categoria Autorimesse e box

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Deposito sub.28

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cavarzere (VE), via 5 Martiri, civ.3 **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 annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00;
Importo capitale: € 10.501,50 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/10/2019 ai nn.
5551/878

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00;
Importo capitale: € 2.192,00 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn.
3246/412

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale UNEP Rovigo il 29.4.2021 n.817
iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn. 3247/2387;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante
da: atto di precetto del 27.4.2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/09/2021 ai nn.
5921/4383;

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: 20,08 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sussiste la fattispecie:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste la fattispecie.

Millesimi di proprietà: Il sig. [redacted] amministratore informale del condominio non ha fornito indicazioni circa i millesimi delle proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussiste la fattispecie
Avvertenze ulteriori: procedimento a seguito del pignoramento a Favore della [REDACTED]
 trascritto a Chioggia in data 28.5.2021 ai nn.3247/2387.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativo con parametri €/mq. commerciale tratto da compravendite di beni situati in zone limitrofe e delle medesime caratteristiche tipologiche e di vetustà.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Etrusco Real Estate di Bondesan geom. Dario Via dei Martiri, 35, 30014 Cavarzere VE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 550,00.

8.3. Valutazione corpi:

Deposito sub.28. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.399,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	6,18	€ 550,00	€ 3.399,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.399,00
Valore corpo			€ 3.399,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.399,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.399,00
Valore di stima			€ 3.399,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito sub.28	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,18	€ 3.399,00	€ 3.399,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 339,90

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

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Deposito sub.28

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 144,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 926,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.721,10

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Deposito sub.28

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Non sussiste la fattispecie.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato n. 1) - copia visura camerale [REDACTED]
- Allegato n. 2) - certificato di residenza, stato civile, cittadinanza e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 3) - certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 4) - certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 5) - copia del Certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione
- Allegato n. 6) - copia estratto di mappa Com. di Cavarzere F.58 mapp.514
- Allegato n. 7) - planimetria catastale garage sub.17
- Allegato n. 8) - planimetria catastale magazzino sub.18
- Allegato n. 9) - planimetria catastale deposito sub.28
- Allegato n.10) - planimetria catastale deposito sub.29
- Allegato n.11) - planimetria catastale deposito sub.32
- Allegato n.12) - elaborato planimetrico
- Allegato n.13) - elenco subalterni
- Allegato n.14) - visura catastale sub.17-18-28-29-32
- Allegato n.15) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 878 del 18.10.2019
- Allegato n.16) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 412 del 28.5.2021
- Allegato n.17) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 2387 del 28.05.2021
- Allegato n.18) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 4383 del 28.09.2021
- Allegato n.19) - tav.1 rilievo del piano interrato ed inquadramento territoriale
- Allegato n.20) - Preliminare di compravendita [REDACTED]
- Allegato n.21) - Permesso di Costruire 194/2003
- Allegato n.22) - Permesso di Costruire in variante 28/2006
- Allegato n.23) - DIA in variante 7269/2006
- Allegato n.24) - Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità del 14.6.2006
- Allegato n.25) - nota a mano spese condominio Greval redatto in data 20.12.2021 dall'amministratore [REDACTED]
- Allegato n.26) - Rilievo fotografico

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Si tratta di vendita di bene strumentale di una impresa costruttrice che vende oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori. In questo caso la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione Iva (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72). Per evitare la cessione in esenzione Iva, e le sue conseguenze (applicazione del "pro-rata", agli acquisti degli ultimi 10 anni), è possibile optare per l'imponibilità Iva. In questo caso, l'opzione per l'applicazione dell'Iva può essere richiesta, al momento della stipulazione del rogito notarile, l'Iva se l'acquirente è un'altra impresa sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge", mentre se l'acquirente è un privato l'Iva dovrà essere esposta in fattura. Per l'opzione di cessione senza IVA il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da Iva e soggetto all'imposta di Registro in misura fissa di €. 200, all'imposta Ipotecaria del 3% e all'imposta Catastale dell'1%.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Deposito sub.28
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Deposito sub.28: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Deposito sub.28: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED] on sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 28, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq., superficie 7 mq., rendita euro 5,68
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.721,10 euro



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 29, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq., superficie 7 mq., rendita euro 5,68

Derivante da: Variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Confina a est con con muratura perimetrale, a sud con deposito sub.27, ad ovest con disimpegno comune e a nord con deposito sub.29

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87/03 Permesso n.194/03

Intestazione: IMPRESA EDILE [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a blocco ad uso abitativo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/12/2003 al n. di prot. 2469/AT/2003

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2006

NOTE: l'agibilità è stata rilasciata per decorrenza termini.

Numero pratica: Variante n.28/06

Intestazione: IMPRESA EDILE [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione fabbricato a blocco ad uso abitativo

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/02/2006 al n. di prot. 28

Numero pratica: DIA 7269/2006

Intestazione: IMPRESA EDILE [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione edificio a blocco ad uso abitativo

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2006 al n. di prot. 7269

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 **Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T. e P.I. nonchè n.5 varianti al P.I.
In forza della delibera:	PAT approvato con DGRV n.1979 del 3.8.2010 PI approvato delib. C/C n.2 del 9.2.2011
Zona omogenea:	ZTO "A" Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	artt.15-16-25-52 NTO del PI ed art.34 bis del PAT
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:	1,80 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Volume massimo ammesso:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito sub.29

Trattasi di un deposito sito al piano interrato di un condominio edificato nel 2006. Il deposito, di modeste dimensioni, misura mq. 6,18 commerciali e mq.4,90 calpestabili e si accede ad esso tramite una porta metallica dal disimpegno comune agli altri depositi.

Le pareti del bene sono in blocchi cementizi (gasbeton) e getto di c.a., la pavimentazione è in cemento liscio. E' dotato di impianto luce elettrica.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato effettuato seguendo le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	sup lorda di pavimento	0	6,18	1,00	6,18	€ 550,00
			6,18		6,18	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Le tabelle non riportano valori per la categoria Autorimesse e box

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Deposito sub.29

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cavarzere (VE), via 5 Martiri, civ.3 **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 annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 20.000,00;
Importo capitale: € 10.501,50 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/10/2019 ai nn.
5551/878

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 10.000,00
Importo capitale: € 2.192,00 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn.
3246/412

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale UNEP Rovigo il 29.4.2021 n.817
iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/05/2021 ai nn. 3247/2387;

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] Derivante
da: atto di precetto del 27.4.2021 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/09/2021 ai nn.
5921/4383;

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: 20,08 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non sussiste la fattispecie:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sussiste la fattispecie.

Millesimi di proprietà: Il sig. [redacted] amministratore informale del condominio non ha fornito indicazioni circa i millesimi delle proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non sussiste la fattispecie

Avvertenze ulteriori: procedimento a seguito del pignoramento a Favore della [REDACTED] trascritto a Chioggia in data 28.5.2021 ai nn.3247/2387.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativo con parametri €/mq. commerciale tratto da compravendite di beni situati in zone limitrofe e delle medesime caratteristiche tipologiche e di vetustà.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Etrusco Real Estate di Bondesan geom. Dario Via dei Martiri, 35, 30014 Cavarzere VE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 550,00.

8.3. Valutazione corpi:

Deposito sub.29. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.399,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	6,18	€ 550,00	€ 3.399,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.399,00
Valore corpo			€ 3.399,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.399,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.399,00
Valore di stima			€ 3.399,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Deposito sub.29	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,18	€ 3.399,00	€ 3.399,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 339,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Deposito sub.29

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 144,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 926,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.721,10
---	------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Deposito sub.29
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: /
 Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Non sussiste la fattispecie.	



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato n. 1) - copia visura camerale [REDACTED]
- Allegato n. 2) - certificato di residenza, stato civile, cittadinanza e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 3) - certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 4) - certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia di [REDACTED]
- Allegato n. 5) - copia del Certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione
- Allegato n. 6) - copia estratto di mappa Com. di Cavarzere F.58 mapp.514
- Allegato n. 7) - planimetria catastale garage sub.17
- Allegato n. 8) - planimetria catastale magazzino sub.18
- Allegato n. 9) - planimetria catastale deposito sub.28
- Allegato n.10) - planimetria catastale deposito sub.29
- Allegato n.11) - planimetria catastale deposito sub.32
- Allegato n.12) - elaborato planimetrico
- Allegato n.13) - elenco subalterni
- Allegato n.14) - visura catastale sub.17-18-28-29-32
- Allegato n.15) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 878 del 18.10.2019
- Allegato n.16) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 412 del 28.5.2021
- Allegato n.17) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 2387 del 28.05.2021
- Allegato n.18) - Ispezione ipotecaria del 13.01.2022 - nota 4383 del 28.09.2021
- Allegato n.19) - tav.1 rilievo del piano interrato ed inquadramento territoriale
- Allegato n.20) - Preliminare di compravendita [REDACTED]
- Allegato n.21) - Permesso di Costruire 194/2003
- Allegato n.22) - Permesso di Costruire in variante 28/2006
- Allegato n.23) - DIA in variante 7269/2006
- Allegato n.24) - Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità del 14.6.2006
- Allegato n.25) - nota a mano spese condominio Greval redatto in data 20.12.2021 dall'amministratore sig [REDACTED]
- Allegato n.26) - Rilievo fotografico

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Si tratta di vendita di bene strumentale di una impresa costruttrice che vende oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori. In questo caso la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione Iva (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72). Per evitare la cessione in esenzione Iva, e le sue conseguenze (applicazione del "pro-rata", agli acquisti degli ultimi 10 anni), è possibile optare per l'imponibilità Iva. In questo caso, l'opzione per l'applicazione dell'Iva può essere richiesta, al momento della stipulazione del rogito notarile, l'Iva se l'acquirente è un'altra impresa sarà applicata con il meccanismo del "reverse charge", mentre se l'acquirente è un privato l'Iva dovrà essere esposta in fattura. Per l'opzione di cessione senza IVA il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da Iva e soggetto all'imposta di Registro in misura fissa di €. 200, all'imposta Ipotecaria del 3% e all'imposta Catastale dell'1%.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Deposito sub.29
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Deposito sub.29: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Deposito sub.29: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] con sede in Rosolina, foglio 58, particella 514, subalterno 29, scheda catastale prot.VE0092241 del 24.5.2006, indirizzo via 5 Martiri,3, piano interrato, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 9, consistenza 5 mq., superficie 7 mq., rendita euro 5,68
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 2.721,10 euro

Data generazione:
15-01-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Calzavara



