

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **FIRE S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **105/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2022

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Porzione di fabbricato bifamiliare**

**Esperto alla stima:** Arch. Sonia Adami  
**Codice fiscale:** DMASNO65A64Z600T  
**Studio in:** via Orsa Maggiore 38/12 - 30028 San Michele al  
Tagliamento  
**Telefono:** +39 329 1055566  
**Email:** architettoadami@gmail.com  
**Pec:** sonia.adami@archiworldpec.it





**Indice**

Riassunto perizia .....	
Identificativo Lotto: 001 - particella <u>93</u> , sub.4_F/3 e sub.5 F/3 .....	2
Sommario .....	4
Premessa .....	6

**Lotto:** 001 – CORPO A – Porzione di fabbricato bifamiliare con garage pertinenziale particella 93, sub.4\_F/3 e sub.5 F/3

**In corrispondenza di ogni singolo lotto si risponde ai seguenti quesiti:**

<b>1. Risposta al primo punto del quesito</b> .....	8
<b>2. Risposta al secondo punto del quesito</b> .....	8
Generalità degli esegutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	
<b>3. Risposta al terzo punto del quesito</b> .....	8
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	
<b>4. Risposta al quarto punto del quesito</b> .....	10
Regolarità urbanistica	
4.1. Pratiche edilizie:	
4.1.1. Conformità edilizia	
4.1.2. Conformità urbanistica	
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento	
<b>5. Risposta al quinto punto del quesito</b> .....	14
Stato di possesso e atto di provenienza	
<b>6. Risposta al sesto punto del quesito</b> .....	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	
6.1. Vincoli ed oneri giuridici	
6.2. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
6.3. Misure Penali	
<b>7. Risposta al settimo punto del quesito</b> .....	16
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	
<b>8. Risposta all'ottavo punto del quesito</b> .....	16
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	
8.1.1. Criterio di stima	
8.2.2. Fonti di informazione	
8.3.3. Valutazioni corpi	
8.4.4. Adeguamenti e correzioni della stima	
8.5.5. Prezzo base d'asta del lotto 1	
8bis Classamento energetico dell'immobile	
<b>9. Risposta al nono punto del quesito</b> .....	21
Valutazione della sola quota indivisa	
<b>10. Risposta al decimo punto del quesito</b> .....	21
Elenco allegati	
<b>11. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....	22
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro	
<b>12. Risposta all'undicesimo punto del quesito</b> .....	22
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	





## 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 esplicitando 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. allegghi 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 staggiato
  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 prorogabile, 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.

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





## Premessa

Udienza di conferimento dell'incarico: 18/07/2022

Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza del 17/09/2022 concesso proroga

Nuovi termini a seguito di proroga autorizzata: 24/09/2022

Prossima udienza fissata in data : 8/11/2022 ore 10.00

Giuramento C.T.U. : 27/7/2022

In data **30/06/2009** con atto pubblico redatto dal Notaio Marco Gava Rep. n. 48.310 e Racc. n. 9.843, trascritto a Chioggia in data 03/07/2009 Rg. n.3726 e Rp.2251, acquistava la piena proprietà del bene immobile oggetto di perizia con corrispettivo di vendita pattuito tra le parti in complessivi Euro 95.900,00= (cfr. allegato 01).

In data **30/06/2009** BANCA POPOLARE DI RAVENNA – S.p.A. mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata redatta dal Notaio Marco Gava Rep. n. 48.311 e Racc. n. 9.844, registrato a Chioggia il 03/07/2009 ai nn.3727/823, concedeva un mutuo per la somma di Euro 95.900,00= previa concessione di ipoteca volontaria di Euro 153.600,00= presso la Conservatoria competente sul bene oggetto di perizia (cfr. allegato 02).

In data **23/02/2022** l'Ufficiale Giudiziario notificava per conto di SUMMER SPV S.r.l. alla parte mutuataria atto di precetto su contratto di mutuo fondiario e atto finale di erogazione e quietanza, con cui intimava la stessa a provvedere, entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni dalla notifica del medesimo, al pagamento della somma complessiva di Euro 99.840,19= oltre interessi successivi convenzionali maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo, nonché le spese di notifica segnate a margine di detto atto e successive occorrente.

In data **23/3/2022**, rimanendo inevasa la suddetta richiesta, SUMMER SPV S.r.l. procedeva ad emettere atto giudiziario di pignoramento con n. di Rep. n.1629, trascritto a Chioggia il 15/04/2022 ai nn.2285/1684 (cfr. allegato 03) ed in seguito istanza di vendita sui beni immobiliari di cui trattasi.

I beni immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in località Villaggio Busonera, Comune di Cavarzere (VE), Via Mondonovo n.6; si tratta di una porzione di fabbricato residenziale realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, interessato da concessione edilizia in sanatoria n.153 del 13/7/2000 e di successivo permesso di costruire n.66 rilasciato in data 4/5/2009 per opere di ristrutturazione con ampliamento che nel corso del sopralluogo risultavano incompiute e per il cui completamento, essendo nel frattempo il titolo edilizio decaduto nei termini, si rende necessario presentare una nuova pratica edilizia.

Detti beni risultano distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Cavarzere al foglio 28:

- particella 93 sub 4, in corso di costruzione
- particella 93 sub 5, in corso di costruzione

### Svolgimento operazioni peritali:

Le operazioni peritali, previa presa visione degli atti e dei documenti di causa e formalizzate nell'insieme dai verbali allegati alla presente, unitamente agli altri atti richiamati nel seguito, si sono svolte come segue:

- In data **27/07/2022**, estraee dal portale dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio visura storica per immobile e copia dell'elaborato planimetrico, trattandosi di bene in corso di costruzione non sono state redatte le planimetrie (cfr. allegato 05-06-07 e 08).
- In data **01/08/2022**, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cavarzere trasmetteva i certificati richiesti in data 26/07/2022 e più precisamente il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile e di Stato di famiglia r



21/7/2007 con la scelta del regime della separazione dei beni (cfr. allegato 09 e 10).

- In data **04/08/2022** il CTU trasmette , ) raccomandata 1 n.05364528694-3 con cui gli comunica che in data 08/08/2022 alle ore 10.30 avrebbe effettuato sopralluogo presso i luoghi di causa. Comunicazione che viene ritirata dal mittente (cfr. allegato 04).
- In data **08/08/2022**, il CTU si reca presso i luoghi di causa ed effettua il sopralluogo nel corso del quale, alla presenza , redige verbale e rilievo fotografico (cfr. allegato 11 – 12).
- In data **08/08/2022**, il CTU compie accesso agli atti del Comune di Cavarzere presso l'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata al fine di accertare la legittimità urbanistico-edilizia del bene in perizia
- In data **17/09/2022** il CTU deposita istanza di proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale che il Giudice accoglie e fissa nuova udienza per il giorno 8.11.2022 ore 10.00.
- In data **21/09/2022**, viene fatto l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Direzione Provinciale di Padova\_Ufficio provinciale Territorio, al fine di accertare tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative al bene oggetto di perizia (cfr. allegato 02 e 03).
- In data **22/09/2022**, viene fatto l'accesso online all'Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari reperendo i dati necessari al fine della determinazione del valore di mercato del bene immobile in perizia (cfr. allegato 13).

Il CTU, in seguito alla suddetta attività, redige l'elaborato peritale che provvede a depositare telematicamente presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Venezia , inviandone altresì copia telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti costituite presso i quali hanno eletto domicilio, e copia cartacea mediante raccomandata AR presso la residenza delle parti non costituite.





**Beni in Cavarzere (VE)**  
**Località/Frazione Villaggio Busonera**  
**Via VII Strada snc**

**Lotto: 001 - Porzione di fabbricato bifamiliare**

**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:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il bene immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Cavarzere (VE), comune di 12.772 abitanti della città metropolitana di Venezia da cui dista circa 42 Km; nello specifico i beni si trovano in località Villaggio Busonera, via VII Strada, che dista dal capoluogo circa 2 Km.

Al fabbricato di cui fa parte l'unità in perizia, si accede direttamente dalla pubblica via attraverso un accesso pedonale e carraio indipendenti e che servono esclusivamente la porzione di fabbricato in perizia.

Il territorio di Cavarzere, in genere, ha un buon grado di salubrità non essendovi la presenza di fonti di inquinamento, in particolare la zona in cui ricade il bene immobile in esame, risulta essere tranquilla con modesto flusso di circolazione veicolare pesante. La densità edilizia è conforme alle caratteristiche che contraddistinguono la località, con tipologia edilizia riconducibile prevalentemente all'architettura che va dagli anni ante '67 agli anni '70, con sviluppo fuori terra per la maggior parte dei casi di due piani. Il contesto sociale risulta essere medio, gli edifici esistenti non sono di recente costruzione e vanno da condizioni mediocri a medie.

Nella frazione, in cui è presente la chiesa parrocchiale dedicata alla Beata Maria Vergine Mediatrice di tutte le Grazie, mancano i principali servizi essendo sprovvista di farmacia, banche, negozi di vario genere, ufficio postale, etc., mentre nella piazza principale (su cui si affaccia il bene in perizia) si trova una piccola bottega di alimentari e un bar. Dalla zona è inoltre possibile raggiungere la stazione ferroviaria linea Adria-Mestre e la stazione dei bus.

I servizi principali sono ubicati nel capoluogo da cui il bene dista circa 2 Km.

Per quanto concerne l'economia del paese, questa è un'area a carattere prevalentemente agricolo, ma vi sono anche alcune aziende di carattere industriale importanti, come la Turatti srl, la ILCEV e le aziende ci-clistiche Esperia e Bottecchia. Cavarzere rientra nel territorio del Consorzio di tutela del radicchio di Chioggia IGP, specificatamente per la tipologia tardiva autunno-invernale. Inoltre, è





sede di un grosso stabilimento con silos di stoccaggio e lavorazione dei cereali del Consorzio agrario di Padova e Venezia Soc. Coop A.R.L. Negli ultimi vent'anni sono sorte alcune aziende vetraie che producono lampadari e oggettistica affine. La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, non è fiorente neanche dal punto di vista del mercato immobiliare.

**Caratteristiche zona:** Suburbana degradata

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Bottega di alimentari-tabaccheria, Bar.

Mentre sono ubicati nei pressi del capoluogo i seguenti servizi: Sede Municipio (a circa 2 Km), Biblioteca comunale (a circa 2,5 Km), Scuola dell'infanzia (a circa 2,8 Km), Scuola Primaria (a circa 2,7 Km), Scuola Media di primo grado (a circa 3 Km), Ufficio Postale (a circa 2,8 Km), Farmacia (a circa 2,6 Km), Medicina di Gruppo Integrata (a circa 3 Km), Ambulatorio veterinario (a circa 2,9 Km) L'Ospedale più vicino è quello di Adria che dista a circa 14 Km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Chioggia a 27 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Foce dell'Adige e laguna veneta.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di superficie della linea Adria-Mestre a circa 1,5 Km, Stazione dei bus a circa 1,7 Km

**Identificativo corpo:** Bene in corso di costruzione.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Villaggio Busonera, Via VII Strada snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1 in

Foglio 28, particella 93, subalterno 4, indirizzo Via VII Strada, interno SNC, piano T-1, comune CAVARZERE, categoria F/3

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2013 Pratica n. VE0130258 in atti dal 16/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37938.1/2013)

Derivante da: VARIAZIONE del 05/02/2009 Pratica n. VE0022659 in atti dal 05/02/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 2507.1/2009) VARIAZIONE del 28/09/2012 Pratica n. VE0152956 in atti dal 28/09/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.24838.1/2012)

Confini: Nord-Ovest con strada comunale Sud con mappale 142 intestata ad altra ditta Est con particella 94 intestata ad altra ditta.

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:

di: Proprietà per 1/1 in

..... i., foglio 28, particella 93, subalterno 5, indirizzo Via VII Strada, piano T, comune CAVARZERE, categoria F/3



Ulteriori informazioni: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2013 Pratica n. VE0130259 in atti dal 16/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37939.1/2013)

Derivante da: VARIAZIONE del 05/02/2009 Pratica n. VE0022659 in atti dal 05/02/2009 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 2507.1/2009) VARIAZIONE del 28/09/2012 Pratica n. VE0152958 in atti dal 28/09/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 24840.1/2012)

Confini: Nord-Ovest con strada comunale Sud con mappale 142 intestata ad altra ditta Est con particela 94 intestata ad altra ditta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E.223/04 - PC n.66 del 04-05-2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Completamento lavori riguardanti impiantistica, massetti, intonaci ed opere di finitura - P.E. 223/04

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 26/01/2009 al n. di prot. 1366

Rilascio in data 16/06/2009 al n. di prot.

Numero pratica: P.E. 223/2004 - PC n.33 del 07-04-2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con ricomposizione dei volumi accessori

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 01/10/2004 al n. di prot. 13189/AT/2004

Rilascio in data 07/04/2005 al n. di prot.

Numero pratica: 153/2000

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: condono opere abusive

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 2836

Rilascio in data 13/07/2000 al n. di prot. 153

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE:

Oblazione dovuta pari a Lire 950.000= è stata corrisposta.

Contributo di Concessione pari a Lire 396.000= è stato versato.





**4.1.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'intervento può essere completato previa presentazione di una nuova pratica edilizia.

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

Fabbricato in corso di costruzione [C]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>Zona omogenea:</b>	"C" - Tessuto consolidato recente R3-1.47
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Art.28 delle NTO vigenti. Si rinvia all'allegato estratto (cfr. allegato 15)
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	1
<b>Rapporto di copertura:</b>	35% Sf

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto Bene in corso di costruzione**

Trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare con sviluppo su due piani (piano terra e primo) con attiguo corpo di fabbrica in progetto destinato a garage e area scoperta esclusiva (vedi allegato 08 elaborato planimetrico con elenco subalterni).

L'unità abitativa, interessata da un intervento di ristrutturazione non completato e il cui titolo edilizio abilitativo (PdC n. 66 del 04-05-2009) è nel frattempo decaduto nei termini (cfr. allegato 14), al momento del sopralluogo risulta non agibile configurandosi al grezzo privo di impiantistica e di finiture. La conformazione planivolumetrica risulta conforme al titolo edilizio rilasciato così come il distributivo interno, mentre non è stato possibile confermare la destinazione dei singoli locali a causa del livello di finitura.

La superficie utile calpestabile abitabile risulta essere di mq. 50,77, escluso la superficie utile dei porticati di circa mq. 11,63 e del garage di circa mq. 17,50. Il tutto per una superficie commerciale, o convenzionale, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, di circa mq. 134,42, per le cui modalità di calcolo si rinvia al successivo punto "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: r

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,42**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 e al momento del sopralluogo risultano non ancora completati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC;

ha un'altezza utile interna di circa: P.T h.3,00 ml - P.1 h.2,76 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: in corso di costruzione, attualmente mancano gli impianti, massetti, intonaci ed opere di finitura in genere.

Condizioni generali dell'immobile: Come evidenziato nel precedente paragrafo trattasi di un immobile interessato da un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 lettera d) del DPR 380/2001, con ricomposizione delle superfetazioni condonate con concessione edilizia n.153 del 13-07-2000 ai sensi della L.724/1994 (modifica ed integrazione della L.47/1985\_Condono edilizio).

Tali lavori sono stati autorizzati con permesso di costruire n. 33 del 07-04-2005 e in data 04-05-2009 veniva rilasciato PdC n. 66 per il completamento delle opere non ancora ultimate consistenti nell'impiantistica, massetti, intonaci ed opere di finitura che al momento del sopralluogo risultavano non essere state ancora eseguite, configurandosi come un fabbricato al grezzo. Per il completamento delle opere si rende necessario procedere con la presentazione di una nuova pratica edilizia.





**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pesime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>non rilevate in quanto non accessibile essendo privo delle protezioni anti-caduta</b>
Pareti esterne	materiale: <b>laterizio</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie convenzionale delle unità immobiliari, che dovrà poi essere inserita nelle formule utilizzate nei paragrafi che seguono al fine della determinazione del valore di mercato, è data dalla somma:

- Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al punto a;
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui di cui al punto a; - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita alla lettera a, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite;
- Della superficie dei box auto (non collegato ai vani principali), 50 per cento della superficie. Si precisa che:
  - Per le lettere a, b, c, d, si è fatto riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138;

Per la lettera e, si è fatto riferimento ai Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale di cui al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) in cui viene anche precisato che: *"Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%."*

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARI IN VII STRADA SNC								
Unità	Fog.	Mapp.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	
A	28	93	4	Residenziale	100 %	Mq. 119,12	Mq. 119,12	
				Portico	30 % fino mq.25	Mq. 13,40	Mq. 4,02	
		93	5		(8,53+4,87)	10 % eccedenza	Mq. ----	Mq. ----
					Garage	50%	Mq. 22,57	Mq. 11,28
						<b>Totale</b>	<b>Mq. 134,42</b>	



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	134,42	1,00	134,42	€ 523,25
			<b>134,42</b>		<b>134,42</b>	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

quota intera **proprietario/i ante ventennio al 16/12/2000** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Castagna Ornella, in data 07/12/1999, ai nn. 3749; trascritto a CHIOGGIA, in data 24/12/1999, ai nn. 7905/4994.

**Titolare/Proprietario:**

la quota di 1/6  
 nata a Cavarzere il 20/03/1931 c.f. ... la quota di 1/6  
 nata a Cavarzere il 23/09/1933 c.f. ... la quota di 1/6  
 nata a Cavarzere il 16/01/1936 c.f. ... la quota di 1/6  
 nato a Cavarzere il 02/10/1928 c.f. ... la quota di 1/6 dal 16/12/2000 al 29/10/2003. In forza di denuncia di successione –  
 Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.  
 L'accettazione di tacita eredità è stata esercitata dalla ... con atto del 30/06/2009 rep. 48310/9843 Not. Gava Marco di Cavarzere; trascritto a CHIOGGIA, in data 05/11/2001, ai nn. 6503/4314.

**Titolare/Proprietario:**

la quota di 1/1 dal 29/10/2003 al 30/06/2009.  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 29/10/2003, ai nn. 38068/5616;  
 trascritto a CHIOGGIA, in data 17/11/2003, ai nn. 7356/4540.

**Titolare/Proprietario:**

quota di 1/1 dal 30/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 30/06/2009, ai nn. 48310/9843; trascritto a CHIOGGIA, in data 03/07/2009, ai nn. 3726/2251.

**Identificativo corpo: Bene in corso di costruzione**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Cavarzere (VE), Località Villaggio Busonera, Via VII Strada snc **Libero**

Note: Il bene al momento del sopralluogo non risultava agibile.





## 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:

- Pignoramento a favore di FIRE S.p.A. contro

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di ATTO GIUDIZIARIO in data 23/03/2022 ai nn. 1629 iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 15/04/2022 ai nn. 2285/1684;

#### 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 annotata a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI contrc

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 95.900,00; Importo capitale: € 153.600,00 ; A rogito di Notaio Gava Marco in data 30/06/2009 ai nn. 48311/9844; Iscritto/trascritto a CHIOGGIA in data 03/07/2009 ai nn. 3727/823

#### 6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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:** Il bene immobile in perizia non fa parte di un condominio.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - limitatamente al piano terra

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:

- Stima sintetica o comparativa.
- Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

**La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo** che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del





mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente;
- Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

- Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.
- Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

**Il procedimento adottato è quello sintetico** in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale, ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche analitico, in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non esprime il valore del bene a cui è riferita.

Si è ritenuto opportuno estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI", che classifica la zona di riferimento come *Suburbana/VILLAGGIO BUSONERA*, le cui quotazioni pubblicate sono riferite all' Anno 2021 - 2° semestre (cfr. allegato 13), Come precisato dall'Agenzia "*Tali valori: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo*".

\* \* \* \* \*

#### **Individuazione del valore comparativo**

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

**A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: *immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net* e *il borsinoimmobiliare.it*.

Dalle indagini generali effettuate nei vari portali è emerso che sono presenti circa 176 annunci di case in vendita nel Comune di Cavarzere di cui circa 12 per la tipologia bifamiliare come il bene in esame.

Inoltre, si è rilevato che nel mese di Agosto 2022 il prezzo richiesto per un appartamento in vendita è stato, nell'intero comune, mediamente pari a **757 €/m<sup>2</sup>**, con una diminuzione del 0,39% rispetto ad Agosto 2021 (760 €/m<sup>2</sup>) e meno del 32% rispetto alla media provinciale che è stata di **€ 2.337 €/m<sup>2</sup>**.





Il Villaggio Busonera è ritenuta una zona degradata e al momento della redazione della presente perizia sui portali ufficiali non vi sono offerte di case in vendita, fatta eccezione della porzione di fabbricato attiguo a quello in perizia, da ristrutturare in quanto fatiscente, proposto in vendita ad un importo pari a circa 380,00 €/m<sup>2</sup> (cfr. allegato 16).

Dalle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, dall'esame dei siti richiamati in premessa, si è rilevato che alle unità residenziali in vendita di tipologia edilizia analoga a quella in perizia, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

Porzione di fabbricato da ristrutturare: Valore medio 380,00 Euro/mq

- B. Indagini indirette** Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Come si è già evidenziato in epigrafe, l'immobile in perizia ricade in zona classificata dall'OMI come Suburbana/VILLAGGIO BUSONERA codice di zona E4.

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata E4, a immobili in ottimo stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, per la destinazione residenziale e tipologia di riferimento quella delle abitazioni civili, sono attribuiti per l'ultimo periodo pubblicato: Anno 2021 - 2° semestre i seguenti valori unitari (cfr. allegato 13):

- Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione: Valore medio 1150 Euro/mq (Min. 1000 – Max. 1300 Euro/mq)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In **conclusione**, dalle suddette indagini è emerso che la discordanza che c'è tra il valore medio accertato nel corso delle indagini dirette da quelle indirette è di circa 770 Euro/mq, in quanto le quotazioni sono riferite a beni agibili con stato di conservazione ottimo, o quantomeno ristrutturati da non più di quattro anni (come da Provvedimento Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007).

Prima di procedere con il calcolo del valore del bene in perizia, si ritiene opportuno evidenziare che

al fine di una sua valorizzazione nel mercato immobiliare, sia necessario prevedere la ristrutturazione anche dell'atra porzione di fabbricato che versa in fatiscenti condizioni.

**Per quanto fin qui esposto**, facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione, attenti con meticolosità e diligenza, la sottoscritta è in grado di redigere la stima degli immobili in perizia (abitazione e garage pertinenziale) **determinandone il più probabile valore di mercato allo stato libero CON GRADO DI FINITURA AL GREZZO** (stato in cui si trovano i beni al momento del sopralluogo, si veda rilievo fotografico cfr allegato 12), **tenendo conto dell'incidenza delle opere effettivamente eseguite**, attraverso il prodotto fra la superficie espressa in metri quadri, calcolata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. n.138/98, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI, corretto tenendo conto delle percentuali delle opere edilizie effettivamente eseguite secondo la tabella che segue.

Non si assume come valore di riferimento quello dell'unità attigua non essendo attendibile e paragonabile con altri aventi analoghe caratteristiche.

▪ **Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in perizia.**

Il più probabile valore normale dell'appartamento è dato dal prodotto tra il valore OMI<sub>med</sub> unitario e la superficie espressa in metri quadrati (superficie calcolata come illustrato in epigrafe).

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

In cui il valore unitario degli immobili residenziali è così determinato

$$\text{Valore unitario} = (\text{Val OMI}_{\text{MIN}} + \text{Val OMI}_{\text{MAX}}) / 2$$





dove:

$Val\ OMI_{MIN}$  e  $Val\ OMI_{MAX}$ : indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

$$\text{Valore normale unitario al finito} = (1000 + 1300) / 2 = 1150 \text{ €/mq}$$

Stato Avanzamento Lavori			
CATEGORIE DI LAVORI PER RIPARTIZIONE COSTI DI COSTRUZIONE			
		08/08/2022	Edificio/Unità
N.	CATEGORIE	%	% eseguito <sup>(a)</sup>
1	Scavi e fondazioni	5,0%	5,0%
2	Strutture in elevazione	27,0%	27,0%
3	Copertura e manto	4,5%	0,0%
4	Tamponature	7,0%	7,0%
5	Tramezzi	4,0%	4,0%
6	Protezioni e fognature	2,5%	0,5%
7	Controtelai interni	0,5%	0,0%
8	Controtelai esterni	0,5%	0,5%
9	Schemi idro/sanitari	3,0%	0,5%
10	Schemi termico	3,0%	0,5%
11	Schemi elettrico	1,5%	0,5%
12	Intonaci esterni	4,0%	0,0%
13	Intonaci interni	4,0%	0,0%
14	Opera in pietra e marmo	3,0%	0,0%
15	Pavimenti	6,0%	0,0%
16	Rivestimenti interni	2,0%	0,0%
17	Finestre e balconi	4,5%	0,0%
18	Porte interne	2,5%	0,0%
19	Apparecchi sanitari	3,0%	0,0%
20	Elementi radianti	3,0%	0,0%
21	Frutti elettrici	1,0%	0,0%
22	Vetri	1,0%	0,0%
23	Sistemazioni esterne/allacci	1,5%	0,0%
24	Opere da pittore	4,0%	0,0%
25	Opere in ferro	2,0%	0,0%
		<b>100,0%</b>	<b>45,50%</b>

Descrizione	Valore di mercato <sup>(b)</sup>	% eseguita	Valore di mercato allo stato attuale
	Euro/mq		Euro/mq
Appartamento	1150	45,50 %	523,25



Alla luce di quanto fin qui esposto, in particolar modo al precedente punto a cui si rinvia, e in considerazione delle generali condizioni dell'immobile, lo scrivente CTU stabilisce che il valore unitario attuale è di 523,25 €/mq.

### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;  
Uffici del registro di Chioggia;  
Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

**A. Indagini dirette:** sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net e il borsinoimmobiliare.it

**B. Indagini indirette:** sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

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

**A. Attraverso le indagini dirette** per vendite di unità residenziali analoghe a quelle in perizia, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

Porzione di fabbricato bifamiliare da ristrutturare : Valore medio 380,00 Euro/mq

**B. Attraverso le indagini indirette** si è accertato che nella zona OMI in cui ricade il bene in perizia, zona Suburbana / VILLAGGIO BUSONERA con Codice zona: E4, ad immobili in ottimo stato di conservazione, o di recente ristrutturazione, sono attribuiti i seguenti valori unitari:

➤ Abitazioni civili in ottimo stato di conservazione Valore medio 1150 Euro/mq (Min. 1000 Euro/mq - Max.1300 Euro/mq)

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Bene in corso di costruzione. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.335,27.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	134,42	€ 523,25	€ 70.335,27
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.335,27
Valore corpo			€ 70.335,27
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.335,27
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.335,27
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>
Bene in corso di costruzione	Fabbricato in corso di costruzione [C]	134,42	€ 70.335,27	€ 70.335,27





**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.550,29

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

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Bene in corso di costruzione**

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire

Totale costi di cancellazione: Da definire

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.784,97

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: Bene in corso di costruzione  
 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

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la consistenza nonché la disposizione dei locali dell'unità immobiliare si ritiene che la stessa non risulti comodamente divisibile

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegato 01 - Atto di acquisto del bene immobiliare in perizia  
 Allegato 02\_ Visura iscrizioni  
 Allegato 03\_ Visura trascrizioni  
 Allegato 04\_ Raccomandata avviso di sopralluogo restituita al mittente  
 Allegato 05\_ Visura catastale sub 4  
 Allegato 06\_ Visura catastale sub 5  
 Allegato 07\_ Visura catastale sub 3  
 Allegato 08\_ Elaborato planimetrico  
 Allegato 09\_ Accesso atti ufficio anagrafe\_Certificato residenza



Allegato 10\_ Accesso atti ufficio anagrafe\_Estratto di matrimonio

Allegato 11\_Verbale sopralluogo del 08/08/2022

Allegato 12\_Documentazione fotografica

Allegato 13\_ OMI\_Zona E4 2° semestre 2021

Allegato 14\_Accesso atti ufficio tecnico:

→ C.E. a SANATORIA n. 153 del 13-07-2000

→ PdC n. 33 del 07-04-2005

→ PdC n. 66 del 04-05-2009 - GPE 0046-2009

Allegato 15\_Estratto NTO art.28

Allegato 16\_Dati vendita fabbricato confinante

### 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 - Porzione di fabbricato bifamiliare
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Bene in corso di costruzione: 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Bene in corso di costruzione:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1  , foglio 28, particella 93, subalterno 4, indirizzo Via VII Strada, interno SNC, piano T-1, comune CAVARZERE, categoria F/3</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 in r  , foglio 28, particella 93, subalterno 5, indirizzo Via VII Strada, piano T, comune CAVARZERE, categoria F/3</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>59.784,97€</b>

Data generazione:

24-09-2022 17:09

