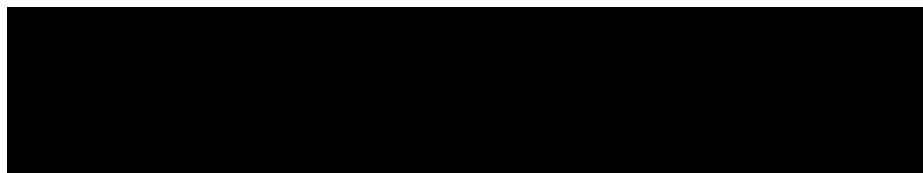


FALLIMENTO N. 62/2021



RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)

sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

così censito

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565

Treviso, 20 settembre 2023

Il Perito

Arch.lunior Roberta Pasqualetto



SOMMARIO

1.	PREMESSA	4
2.	CRITERI E PROCEDIMENTI	5
3.	ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	7
4.	DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA	10
5.	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	11
6.	SCHEDA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE DA VALUTARE – SUBJECT	13
7.	CONSISTENZE SUPERFICIARIE	15
8.	CARATTERISTICHE	16
9.	SEGMENTO DI MERCATO	19
10.	METODO DI VALUTAZIONE	21
11.	VALUTAZIONE	23
12.	TABELLA DATI	24
13.	TABELLA DI VALUTAZIONE	26
14.	DETERMINAZIONI OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO	27
15.	LIMITI DELLA PRESENTE STIMA	30
16.	CONCLUSIONI	31
17.	ALLEGATI	31

ANAGRAFICA

RICHIEDENTE: Tribunale di Venezia
PERITO: Arch. Iunior Roberta Pasqualetto
DATA SOPRALLUOGO: accesso totale all'immobile in data 11.03.2022
DATA DELLA STESURA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE: 11.03.2022 - 20.09.2023

OGGETTO DI STIMA

TIPO DI VALUTAZIONE: rapporto di stima al fine di determinare il "giusto prezzo" ossia al valore di mercato relativo all'immobile ad uso residenziale.
TIPOLOGIA IMMOBILE: casa su un livello con scoperto di pertinenza e magazzino (abusivo)
DESCRIZIONE SINTETICA: abitazione singola, scoperto e magazzino (abusivo)
Comune: Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

SINTESI DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO: 99.700,00 € (novantanovemilasettecento/00 Euro).
ATTO DI PROVENIENZA CONFORME A I DATI CATASTALI: non è stato possibile recuperarlo.
CONFORMITA' URBANISTICA: si
CONFORMITA' EDILIZIA: parzialmente non conforme
STATO DEI LUOGHI CONFRONTE ALLO STATO CATASTALE: parzialmente non conforme
"GIUDIZIO" SULLA COMMERCIALIZZABILITA': medio

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



1. PREMESSA

La scrivente Dott.ssa Arch. Iunior Roberta Pasqualetto, con studio tecnico in Treviso, viale Luzzatti 110/B, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Treviso al n. B2882, con certificazione di valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 e UNI PdR 19/2016, Livello Base, numero: IMQ-VI-1910001, nominata perito estimatore, dal Dott. Marino Cinganotto, per determinare il più probabile valore di mercato a far data 20 settembre 2023, relativo all'immobile:

sito in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

così censito:

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565 (ABUSIVO)

Ricevuto l'incarico di descrivere e stimare gli immobili di cui sopra la scrivente:

1. ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.
2. si è recata con il presso il bene oggetto di stima per un sopralluogo preliminare in data 11.03.2021 e al fine di verificare, documentando tramite fotografie, lo stato dei luoghi.
3. ha richiesto alla ██████████ il fascicolo del fabbricato, le autorizzazioni edilizie ed eventuali varianti depositate presso il Comune nonché tutte le informazioni in possesso relative al lotto di stima
4. In data 14.07.2022 ha effettuato richiesta telematica via PEC per richiedere gli atti autorizzativi depositati presso il Comune di Cavarzere (VE).
5. In data 25.07.2022 si è recata presso l'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Cavarzere per visionare gli atti autorizzativi conservati presso l'archivio comunale.
6. In data 05.07.2022 e 21.06.2022, per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate ha fatto richiesta della documentazione catastale necessaria, inerente l'immobile in oggetto.
7. In data 02.09.2022 per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, ha richiesto la documentazione ipocatastale necessaria inerente l'immobile in oggetto.
8. A più volte contattato il tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere e in data 29.06.2023 ha ricevuto conferma in merito agli abusi presenti sul bene oggetti di stima
9. Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, la scrivente redige il presente elaborato.

Si precisa che la sottoscritta ammette di non essere legata da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

2. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato edificio

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "*Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche*" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...”
per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

METODO DI STIMA	(MCA – MARKET COMPARISON APPROACH) – (Costi non conformità)
Descrizione	
Il Market Comparison Approach - MCA è un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o	

del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. L'esperto considera almeno 3 immobili che ricadono nello stesso Foglio catastale, o in fogli catastali prossimi all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

Tali immobili detti comparabili (comparables), sono stati compravenduti negli ultimi mesi e hanno categoria catastale uguale o affine, come meglio specificato ai paragrafi seguenti.

Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
-----------------------------	--

3. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Nella seguente relazione l'immobile viene classificato come: abitazione residenziale con scoperto di pertinenza e magazzino abusivo.

Lo stesso verrà definito nei successivi paragrafi come Subject del quale si determinerà il valore di mercato alla data di stima del 20.09.2023

CONSISTENZA CATASTALE - SUBJECT

L'immobile è così censito al:

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere (VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Dati identificativi: Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Classamento: Rendita: Euro 284,05 Rendita: Lire 550.000

Categoria A/3^a),

Classe 4,

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: LOCALITA' GALLIANTA Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 113 m2

Totale escluse aree scoperte b): 112 m2

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1986 in atti dal 08/10/1990
(n. 333/1986)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.5

Dati identificativi: Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Classamento:

Rendita: Euro 20,45 Rendita: Lire 39.600

Categoria C/6a),

Classe 5,

Consistenza 12 m2

Indirizzo: LOCALITA' GALLIANTA Piano T

Dati di superficie: Totale: 16 m2

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1986 in atti dal 08/10/1990
(n. 333/1986)

Foglio 38 - Particella 565 (ABUSIVO)

Dati identificativi: Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Classamento:

Rendita: Euro 78,40

Categoria C/6a),

Classe 5,

Consistenza 46 m2

Indirizzo: LOCALITA' GALLIANTA n. 18 Piano T

Dati di superficie: Totale: 70 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2011 Pratica n. VE0248124 in atti dal 10/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110218.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

GENERALITÀ DEI BENI E LORO DISPONIBILITÀ

PERTINENZA

immobile **N.C.E.U. - Comune di Cavarzere (VE):**

Foglio 38 Particella 436 Subalterno 4

risulta intestato catastalmente a:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]

Atto del 25/11/1998 Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 2784 - DIVISIONE Voltura n. 2961.1/1999 in atti dal 14/02/2000

Foglio 38 Particella 436 Subalterno 5

risulta intestato catastalmente a:

1. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)
2. [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Atto del 25/11/1998 Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 2784 - DIVISIONE Voltura n. 2961.1/1999 in atti dal 14/02/2000

Foglio 38 Particella 565 (ABUSIVO)

1. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà coniuge comproprietario in comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED] Diritto di:
Proprietà coniuge comproprietario in comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

Atto 1 - COSTITUZIONE del 10/11/2010 Pratica n. VE0179725 in atti dal 10/11/2010 COSTITUZIONE (n. 3220.1/2010)

4. DUE DILIGENCE – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

REGOLARITÀ' URBANISTICA

L'immobile è situato in una Z.T.O. – R5 Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (vedere allegati). Il bene risulta compatibile con la destinazione d'uso attribuita alla zona dallo strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ' EDILIZIA

Da ricerche effettuate dalla scrivente, il fabbricato è stato edificato tramite i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione originaria n.2 posizione 151/1983 n. domanda protocollo 5334/83 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione fuori dalla fascia di rispetto arginale
- Variante del 08.05.1984, al CE n.2 posizione 151/1983 n. domanda protocollo 5334/83 del 04.01.1983
- Concessione in variante del 18.06.1984 al progetto approvato n.124 posizione 151/1983 n. domanda protocollo 5187/84
- Variante del 21.12.1985, al CE n.2 posizione 151/1983 n. domanda protocollo 5334/83 del 04.01.1983
- Concessione in variante del 31.12.1986 al CE n.2 posizione 151/1983 n. domanda protocollo 5334/83 del 04.01.1983
- Concessione n. 197/87 posizione 7426/UT/87 n. domanda/protocollo 151/83 del 09.11.1987. Proroga scadenza della concessione edilizia originaria a tutto il 21.07.1988 relativamente all'alloggio di proprietà.
- Concessione n. 233/88 posizione 151/83 n. domanda/protocollo 7646/UT/88 del 28.09.1988. Proroga scadenza della concessione edilizia originaria alla sola costruzione della recinzione.

- Concessione edilizia n.214/200 posizione n.103/2000 n. domanda/protocollo 3626/AT/2000 per la realizzazione di un portico e recinzione fabbricato esistente del 31.03.2000

Sono state condotte ampie ricerche presso l'Ufficio Accesso agli Atti di Cavarzere, la sottoscritta si è confrontata con il tecnico comunale Geom. Pilotto Gabriele, con l'Arch. Matteo Stoppa e con il Geom. Greggio, tecnico incaricato dalla committenza.

Sono emerse diverse difformità e un abuso relativo al magazzino sul lotto, che meglio vengono riportate al paragrafo "14: DETERMINAZIONI OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO".

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari tramite ispezione ipotecaria per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia delle Entrate in data 02.09.2022, l'immobile di cui sopra risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, suddivise, eventualmente, secondo i singoli subalterni.

SUB.4

TRASCRIZIONE del 10/12/1998 - Registro Particolare 4517 Registro Generale 6485

Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Repertorio 2784 del 25/11/1998

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 28/07/2003 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 4759

Pubblico ufficiale GAVA MARCO Repertorio 37520/5444 del 23/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 497 del 30/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3797

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2445/11919 del 08/07/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

SUB.5

TRASCRIZIONE del 10/12/1998 - Registro Particolare 4517 Registro Generale 6485

Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Repertorio 2784 del 25/11/1998

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 28/07/2003 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 4759

Pubblico ufficiale GAVA MARCO Repertorio 37520/5444 del 23/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 497 del 30/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3797

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2445/11919 del 08/07/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

SUB. 565

ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3797

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2445/11919 del 08/07/2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

6. SCHEDA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE DA VALUTARE – SUBJECT**Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

Data inserimento	Giugno 2022
Codice	Subject
Classificazione	A/3 - Abitazioni di tipo economico. C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
Destinazione	Residenziale
Proprietà	comproprietario in comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ comproprietario in comunione legale per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████
Utilizzo	Abitazione residenziale
Categoria	Usato
Superficie misurata edifici	
Superficie lotto	---

UBICAZIONE

Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA RURALE dati non disponibili

DESCRIZIONE PRINCIPALE

Il bene oggetto di stima è un'abitazione singola in normale stato d'uso. L'abitazione giace su un lotto rettangolare allungato con un giardino collocato a Nord e uno scoperto con un magazzino/garage al sub 565 (abusivo) presenta un accesso pedonale e carrabile lungo una via secondaria non asfaltata comune ad altre abitazioni.

L'edificio di pianta regolare è composto da due piani fuori terra. Al piano terra è presente un ampio ingresso con cucina una zona soggiorno con scala (al di sotto della quale è stato ricavato un bagno) che conduce al piano primo e una veranda esterna che dà verso lo scoperto esterno dove è presente l'accesso carrabile e il sub. 565.

Al piano primo un corridoio dà accesso a tre camere di cui una con piccolo pogggiolo e un ampio bagno con vasca e doccia.

L'immobile si presenta in un normale stato d'uso e le finiture sono discrete.

Si rammenta che, come già precisato, sono state rilevate diverse difformità di cui alcune allo stato attuale non sanabili di cui si specifica meglio nella presente relazione.

GEOGRAFIA

Regione	VENETO	Provincia	VE
Comune	Cavarzere	Cap	30038
Zona	R1/Extraurbana/ZONA RURALE		
Indirizzo	Loc Gallianta		
Civico	28		
Latitudine	45.13	Longitudine	12.11

MAPPA



Mappa tratta da STIMATRIX® forMaps con individuazione dell'immobile

CONFINI

L'immobile oggetto di valutazione ha i seguenti confini

Nord	Strada provinciale 85
Sud	Mapp. 459 (terreno)
Est	Mapp. 498 – 576 - 172
Ovest	Mapp. 161 - 162

L'accesso all'immobile è garantito dalla pubblica via.

7. CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

DESCRIZIONE CONSISTENZA SUBJECT

Tipo consistenza	<p>Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL).</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (s), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Interna Lorda (SIL).</p> <p>Per Superficie Interna Lorda, così come descritta dal codice delle valutazioni immobiliari di TECNOBORSA III edizione a pag. 35, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale m. 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>La superficie interna lorda include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interni; - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.); - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianto interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o altro tipo <p>e non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo spessore dei muri perimetrali; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; - i balconi, terrazzi e simili; - lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); - i vani ad uso comune;
-------------------------	---

Si precisa che, la scala interna è stata computata una sola volta nella sua proiezione.

RIASSUNTO CONSISTENZA

Metodo di misura	Rilievo e restituzione con software di disegno tecnico			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata	Indice	Sup. Comm
Sup. SIL principale (mq)	S1	138,40*	1	138,40*
Box (non collegato ai vani principali) mq	BOX	56,5	0,5	4,92
Totale Superficie (mq)	194,90 mq			
Totale Superficie Commerciale (mq)	166,65mq			
Totale Volume (m³)	--			

* la Superficie fa riferimento alla superficie SIL del piano terra e del piano primo paro a 115 mq e del portico pari a 23,4 mq che avendo finiture e caratteristiche simili a quelle interne può essere assimilato alla superficie principale.

8. CARATTERISTICHE

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Rete elettrica	ELE	1	0=assente 1=presente	-
Rete telefonica	RTL	1	0=assente 1=presente	-
Rete gas	GAS	1	0=assente 1=presente	-
Rete fognante	FGN	1	0=assente 1=presente	-
Rete idrica	IDR	1	0=assente 1=presente	-
Prossimità a strade di grande comunicazione	VIA	1	1=min 2=med 3=max	-
Prossimità ad autostrada	AUT	0	0=no 1=sì	-
Verde pubblico	VER	0	0=assente 1=presente	-
Trasporti pubblici linee principali	TPP	1	0=assenti 1=presenti	-
Tipologie immobiliari prevalenti	TIP	Residenziale	(descrizione libera)	-

Distanze di riferimento

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	4	Km	-
Distanza dal centro urbano	DCU	4	Km	-
Distanza dal casello autostradale	DCA	32	Km	-
Distanza dalla stazione ferroviaria	DFS	5	Km	-

Distanza dall'aeroporto	DAR	62	Km	-
-------------------------	-----	----	----	---

Terreno

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Forma del lotto	FLT	---	1=min 2=med 3=max	-
Giacitura	GAT	---	1=min 2=med 3=max	-
Altitudine sul livello del mare	ALT	4	m s.l.m.	-

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	0	0=assente 1=presente	-
Volume edificato	VED	-	m ³	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	3	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=da ristrutturare 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Epoca di costruzione	ECT	1980 circa	anno/i	-
Epoca prima licenza edilizia	EAI	1980 circa	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	1	n.	-
Numero massimo di piani fuori terra	MPF	1	n.	-
Numero massimo di piani entro terra	MPI	0	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	-
Numero di vani	NUF	---	n.	-
Numero di magazzini o depositi	NUM	--	n.	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	2	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Accesso da strada principale	ASP	0	0=assente 1=presente	-
Accesso da strada secondaria	ASS	1	0=assente 1=presente	-

Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Locale Centrale Termica	CT	0	0=assente 1=presente	-

Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	---

Pavimentazioni parti comuni	PPC	2	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-
Rivestimenti interni parti comuni	RII	2	1=min 2=med 3=max	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1 *	0=assente 1=presente	-
Impianto di messa a terra	EMT	1 *	0=assente 1=presente	-
Impianto fotovoltaico	IFV	0	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento autonomo	RSC	1	0=assente 1=presente	-
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione)	ICC	1	0=assente 1=presente	-

* non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti che risultano vetusti e da revisionare.

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto telefonico	IMT	--	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-
Impianto di condizionamento (climatizzazione)	IDC	0	0=assente 1=presente	Sono nella zona living

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	0	0=assente 1=presente	-
Numero di posti auto scoperti	PAS	4	n.	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2 = occ. richiedente 3 = occ. proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

9. SEGMENTO DI MERCATO

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Denominazione

Classificazione	Abitazione singola con scoperto di pertinenza e magazzino
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	Cavarzere	Provincia	VE
Località/Fraz./Zona	--		
Posizione	Semi centro		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Casa singola	Categoria	Usato
Proprietà	Immobile cielo terra – di proprietà		
Unità Immobiliare	Con ampio scoperto	Dimensione unità	Media

Mercato

Lato domanda	Privati / Aziende locali	Motivazione	Intervento immobiliare/rendita
Lato offerta	Privato	Motivazione	Vendita
Intermediari	Agenti Immobiliari		
Livello fasce OMI *	Minimo - €/mq	Medio - €/mq	Massimo - €/mq
Abitazioni civili - normale	750,00	1.025,00	1.300,00
Abitazioni civili - ottimo	1.100,00	1.200,00	1.300,00
Ville e Villini - normale	750,00	1.025,00	1.300,00
Ville e Villini - ottimo	1.100,00	1.200,00	1.300,00

* sono a fini di iniziale indagine / relative al 2° semestre 2021

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering	Assente (fasce sociali miste)

LO SCENARIO IMMOBILIARE

L'Estimo non è una scienza esatta bensì un giudizio, come da definizione di Prof. G. Medici nel suo libro Principi di Estimo: *"una proposizione logica che muove da determinate premesse e che si conclude e perfeziona in una cifra"*.

E' quindi di fondamentale importanza conoscere ed analizzare il mercato immobiliare nazionale e locale per poter addivenire al valore di stima del bene immobile in oggetto.

L'analisi del settore immobiliare porta a collocare il momento storico attuale, all'interno della fase di contrazione in cui ciclicamente il mercato stesso soggiace. I segnali più evidenti di tale fase, sono il calo vertiginoso - non ancora arrestatosi - dei volumi di vendita, rispetto alla seconda metà del decennio passato e il progressivo calo dei prezzi di vendita.

Inoltre il 2020 è stato purtroppo segnato dalla pandemia da Covid-19 e nel quale la popolazione mondiale ha subito, e continua a subire tutt'oggi, conseguenze oltre che sulla salute e sulla vita sociale anche sull'economia. Il blocco delle attività e le misure di contenimento messe in atto dal Governo sono sicuramente alla base dell'inevitabile flessione delle compravendite immobiliari.

Il rapporto immobiliare del 2021 redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare segnala un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. Il consuntivo si chiude con circa 558 mila abitazioni compravendute (NTN), un calo cioè di quasi l'8%, circa 46 mila unità in meno rispetto al 2019, come riportato nella tabella sottostante.

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % I_20/I_19	Var % II_20/II_19	Var % III_20/III_19	Var % IV_20/IV_19	Var % 2020/2019
Nord Ovest	-16,5%	-26,5%	3,0%	9,4%	-7,5%
Nord Est	-14,1%	-21,5%	1,0%	7,8%	-6,3%
Centro	-14,5%	-26,3%	-1,8%	12,3%	-7,5%
Sud	-16,4%	-33,5%	9,4%	5,6%	-9,0%
Isole	-16,1%	-34,4%	6,7%	7,3%	-9,2%
Capoluoghi	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%
Non Capoluoghi	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%
Italia	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Nel recente rapporto immobiliare del 2022 viene indicato un incremento del 34% sul 2020 e del 24% circa sul 2019, riprendendo e accelerando, di fatto, il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal dato negativo registrato nel 2020. La fase espansiva riprende con un tasso annuo di variazione quasi 5 volte più

elevato rispetto a quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

Purtroppo pochi mesi dopo la pubblicazione del rapporto immobiliare del 2022 la guerra Russia – Ucraina ha proiettato una luce sinistra non soltanto sui territori interessati dalle vicende militari, ma su scala ben più vasta. L'Italia risulta tra i Paesi più esposti, per proprie endemiche fragilità oltre che per consolidate relazioni commerciali con i protagonisti del conflitto. L'entità del ridimensionamento è ancora difficile da quantificare, ma il palpabile attendismo di questi mesi si sta traducendo in una perdita in termini di crescita del PIL e un incremento dell'inflazione e dei tassi dei mutui per tal ragione il **mercato immobiliare in Italia** potrebbe, secondo delle recenti pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma, avere a che fare in questo 2022 con un considerevole calo delle compravendite. Entrare nel dettaglio degli stessi vuol dire parlare di una revisione al ribasso delle stime per il triennio compreso tra l'anno in corso e il 2024.

10. METODO DI VALUTAZIONE

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Il Valore di mercato edificio dell'immobile, classificato in oggetto, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato immobile = [Stima a MCA] - [Costi non conformità]

Si precisa che la scrivente ha ritenuto opportuno applicare il sopracitato criterio estimativo perché, dopo aver condotto un'attenta indagine atta a conoscere il mercato e l'immobile, analizzando: gli stock esistenti per mezzo del portale StimatrixCity®, i dati delle compravendite riportate sul portale delle Agenzia delle Entrate e le offerte di mercato in vendita e affitto ed in asta, sono stati rinvenuti beni immobili comparabili che di seguito verranno illustrati.

ANALISI DI MERCATO

E' stata condotta un'attenta analisi di mercato, relativa ad immobili recentemente compravenduti nel medesimo Foglio catastale n. 38 del Comune di Cavarzere (VE).


E' stata verificata la presenza di dati di compravendite utilizzando: il portale StimatrixCity® e i dati delle compravendite immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Sono inoltre stati contattati agenti immobiliari sulla zona in cui è ubicato il bene di stima. Dall'analisi di mercato sono state riscontrate compravendite in un lasso temporale recente, precisamente dal gennaio 2019 - luglio 2022, reperendo 3 comparabili con una vicina categoria catastale del bene oggetto della presente valutazione, A/3 abitazione economica e C/6 stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

I comparabili sono relativi, inoltre, ad immobili, collocati in prossimità del subject, con caratteristiche dimensionali e distribuzione similare al subject.

COMPARABILI


COMPARABILE A – Immobile residenziale – Via Gallianta

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere (VE) Fg 38 – Mapp 498

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Immobile	
Destinazione	Residenziale	
Categoria catastale	A/3	
Superficie SUP Superficie magazzino/garage SGAR	102 mq 0 mq	
Fonte dato	Agenzia delle Entrate	
Data atto	Febbraio 2022	
Prezzo compravendita	120.000,00 Euro	


COMPARABILE B – Immobile residenziale – Via Gallianta n.32

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere (VE) Fg 38 – Mapp 207

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Immobile con magazzino	
Destinazione	Residenziale	
Categoria catastale	A/3 e C/6	
Superficie SUP Superficie magazzino/garage SGAR	119,88 mq 12,10 mq	
Fonte dato	Agenzia delle Entrate	
Data atto	Ottobre 2019	
Prezzo compravendita	68.000,00 Euro	

COMPARABILE C – Immobile residenziale – Via Gallianta

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere (VE) Fg 38 – Mapp. 526

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Immobile con magazzino	
Destinazione	Residenziale	
Categoria catastale	A/3 e C/6	

Superficie SUP	79,92	
Superficie magazzino/garage SGAR	15,40 mq	
Fonte dato	Agenzia delle Entrate	
Data atto	Gennaio 2019	
Prezzo compravendita	75.000,00 Euro	

Si precisa che le foto relative ai comparabili sono indicative della posizione e sono state reperite per mezzo del sito Google Maps.

11. VALUTAZIONE

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Stima MCA

CARATTERISTICHE

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Prezzo (P):** è il valore economico di un immobile espresso in moneta corrente in un dato tempo e luogo.
Unità di misura: Euro - €
- **Superficie principale (S1):** la superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: mq;
- **Superficie magazzino / garage (SGAR):** è una superficie secondaria relativa a box chiuso in cui parcheggiare una o più auto e contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: mq;
- **Livello di manutenzione:** lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tenere conto della condizione dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile. Si misura attraverso il nomenclatore di seguito riportato al quale vengono attribuiti dei valori rappresentativi del livello di ma

nutazione, al quale viene attribuito un valore per il passaggio dal livello 1 al livello 2 e per passare dal livello 2 al livello 3:

SCADENTE	NORMALE	OTTIMO
L'immobile presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali (consolidamento fondazioni, risanamento e/o rifacimento strutture verticali e orizzontali), nonché il rifacimento a nuovo di tutte le finiture per il ripristino dell'ordinaria e originaria funzionalità dell'unità abitativa (rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti e infissi)	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur sono presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimenti e riparazione infissi).	Le condizioni di conservazione dell'immobile sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.
1	2	3
30.000,00 €		
	30.000,00 €	

12. TABELLA DATI

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILE			SUBJECT
	A	B	C	
PREZZO	120.000,00 €	68.000,00 €	75.000,00 €	
DATA (MESI FA) - DAT	20	47	52	0
SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE - S1	102,00	119,88	79,92	138,40
SUPERFICIE GARAGE (mq) - SGAR	0,00	12,10	15,40	56,50
STATO DI MANUTENZIONE	3	1	2	2
SUPERFICI COMMERCIALI	102	125,93	87,62	166,65

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = -0,8 \%$ indice mercantile

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della caratteristica superfici principale S1 è definito dal rapporto tra il prezzo di vendita dell'immobile e la sua superficie commerciale. Ai fini del calcolo si utilizza il valore minimo dei prezzi marginali della S1 dei comparables.

Prezzo marginale della caratteristica Superficie Secondarie

Il prezzo marginale delle caratteristiche relative alla Superfici Secondarie (balconi, terrazza, vani accessori e garage) è definito dal rapporto tra il prodotto della S1 minima e i rapporto mercantile della superficie secondaria considerata.

Nello specifico i rapporti mercantili considerati come da DPR 138/98 – e dalle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” pubblicate all’allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Di seguito si riportano:

	RAPPORTO MERCANTILE
SUPERFICIE SIL (mq) PRINCIPALE	1
SUPERFICIE GARAGE (mq)	0,50

ANALISI PREZZI MARGINALI

PREZZO E CARATTERISTICHE MARGINALI	COMPARABILE		
	A	B	C
PM DATA (MESI FA) Prezzo vendita * (-iDAT/12)	80,00 €	45,33 €	50,00 €
PM SUPERFICIE PRINCIPALE (mq) Prezzo vendita immobile / Sup. commerciale	1.176,47 €	539,98 €	855,97 €
PM SUPERFICIE PRINCIPALE DA CONSIDERARE (mq)	539,98 €	539,98 €	539,98 €
PM SUPERFICIE GARAGE (mq) Prezzo marginale sup. princ. minima * rapp. mercantile garage	269,99 €	269,99 €	269,99 €
PM STATO DI MANUTENZIONE	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €

13. TABELLA DI VALUTAZIONE

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject - S) e l'immobile di confronto, (Comparabile – C) indicati con le lettere A, B e C

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILE		
	A	B	C
PREZZO	120.000,00 €	68.000,00 €	75.000,00 €
DATA (MESI FA) (Data S - Data C)x Prezzo Marginale Data	-1.600,00 €	-2.130,67 €	-2.600,00 €
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq) (Sup. Princ. S - Sub. Princ. C)xPM Sup. Princ.	19.655,36 €	10.000,48 €	31.578,18 €
SUPERFICIE GARAGE (mq) (Sup. Garage S - Sub. Garage C)xPM Sup. Garage	15.254,51	11.987,61 €	11.096,64 €
FINITURE (Finiture S - Finiture C)*PM Finiture	-30.000,00 €	30.000,00 €	0,00 €
TOTALI	123.309,87 €	117.857,42 €	115.074,82 €

VALORE SUBJECT (media VA VB VC)	118.747,37 €
VALORE SUBJECT arrotondato	118.700,00 €

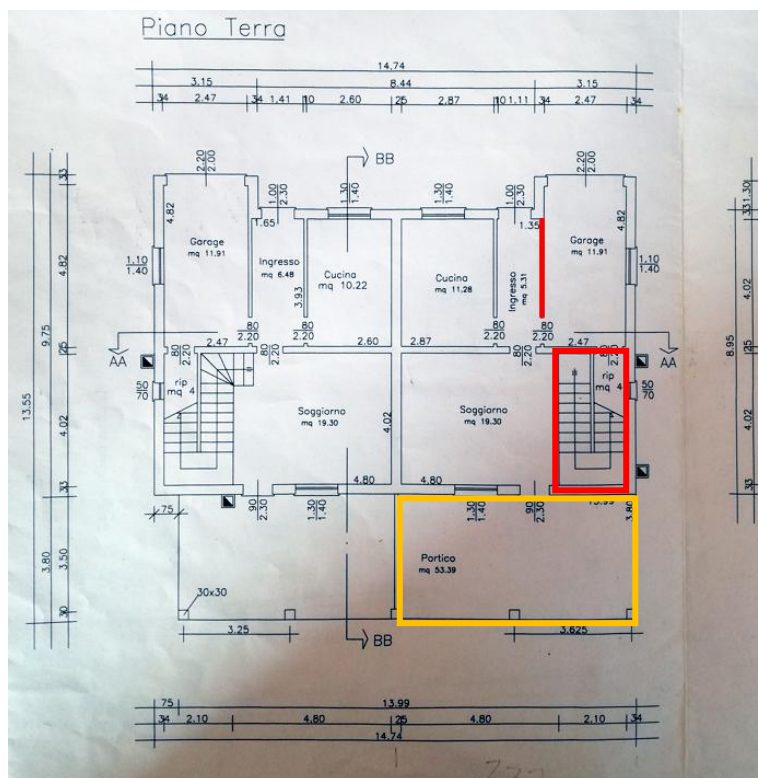
14. DETERMINAZIONI OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Si precisa che a seguito dell'accesso agli atti, e all'analisi delle planimetrie catastali, l'immobile presenta delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato.

Nello specifico al piano terra è stato demolito il muro evidenziato in colore rosso e il sub. 5 accatastato come C/6 allo stato attuale è adibito a zona living, presenta infatti le medesime finiture del resto dell'abitazione, come visibile dalla foto di seguito riportata (foto 1).

Un'ulteriore difformità riguarda la scala che porta al piano primo, segnalata con un rettangolo rosso sulla planimetria sotto riportata, l'ingresso alla scala risulta inverso rispetto a quanto autorizzato, (foto 2) inoltre nel sottoscala è stato ricavato un bagno anch'esso non autorizzato (foto 3).





Un'ulteriore difformità riguarda la zona, al piano terra, adibita a portico (evidenziata in giallo), allo stato di fatto risulta che le pareti sono state chiuse da infissi o pareti in muratura come visibile dalle foto 4 e 5. E' stato inoltre costruito un camino in muratura, non autorizzato (foto 6).

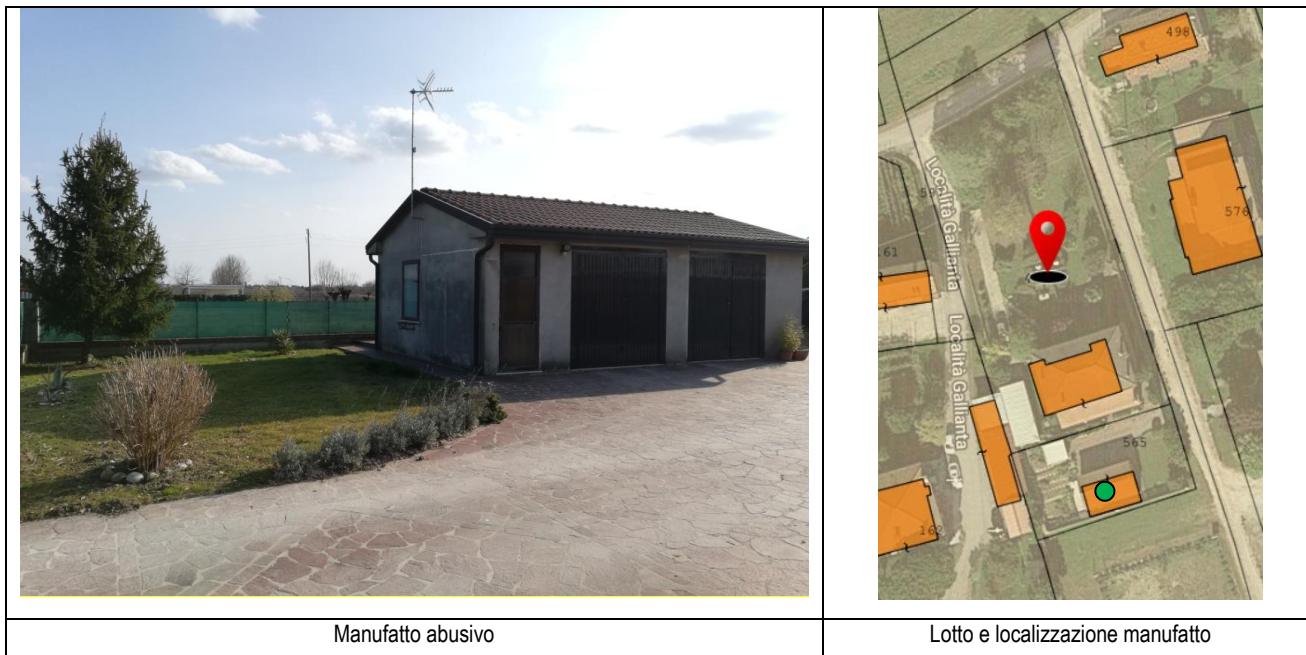


Tali difformità dovranno essere eliminate per riportare lo stato di fatto allo stato autorizzato.

Premesso quanto sopra esposto non è possibile definire con esattezza i costi e l'eventuale possibilità per la regolarità edilizia-urbanistica. Si rimanda a futura verifica tecnica, a carico del futuro assegnatario, per la redazione di un progetto in sanatoria del fabbricato o eventuale demolizione, con necessario confronto tecnico normativo con i tecnici dell'ufficio Servizi Tecnici Associati del Comune di Cavarzere (VE), per verificare e chiarire le rispettive posizioni ed i diritti acquisiti.

Ne consegue che la sottoscritta stima un costo dell'eventuale pratica, ed opere, necessarie per un'eventuale sanatoria/demolizione in difformità, nonché un aggiornamento catastale pari a 9.000 Euro (novemila,00 Euro).

GARAGE - MAGAZZINO



Nella foto sopra riportata, evidenziato con un pallino verde all'interno del lotto, è edificato un manufatto adibito a garage/magazzino, a seguito di varie interrogazioni presso l'ufficio tecnico del comune di Cavarzere, non sono state rintracciate pratiche edilizie, l'immobile è stato accatastato ma risulta abusivo.

Come indicato dal tecnico comunale Matteo Stoppa:

- l'area in questione ricade in zona R5. Valgono quindi i contenuti dell'art. 30 delle NTO del PI vigente;
- l'area in questione ricade all'interno della fascia di rispetto D. Lgs. 42/2004 (fiume Adige). Per il Comune di Cavarzere la valutazione delle pratiche paesaggistiche, e di conseguenza l'eventuale autorizzazione paesaggistica o valutazione di compatibilità, spetta alla Città Metropolitana di Venezia. Richiamo comunque gli art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 che prevedono l'accertamento di compatibilità in caso di **"lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, *che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*"**.

Allo stato attuale tale manufatto dovrà essere demolito. I costi per la demolizione e smaltimento si stimano pari a 10.000 Euro (diecimila,00 Euro).

15. LIMITI DELLA PRESENTE STIMA

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dalla [REDACTED] nonché da quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere (VE); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Si rammenta che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dall'eventuale acquirente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Si precisa inoltre che nel presente rapporto di stima si sono assunte le seguenti ipotesi:

- non è stata condotta un'approfondita analisi dello stato degli impianti, ma si ipotizza, dato il discreto stato che risultino funzionanti dato che l'abitazione risulta in uso. Si suggerisce un eventuale aggiornamento degli impianti da parte dell'aggiudicatario.
- qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione,
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali, problemi statici che potrebbero incidere sul valore, presenza di materiali manufatti in cemento-amianto o altro materiale tossico o nocivo, se non diversamente specificato;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per quanto riguarda le ipoteche, si rimanda alle verifiche che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione.
- quanto riportato in relazione a abusi e difformità è risultato di interrogazioni con i tecnici comunali eventuali omissioni o variazioni della normativa successivamente alla presente valutazione dovranno essere verificate successivamente dai futuri aggiudicatari.

16. CONCLUSIONI

Abitazione sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

Di seguito si riassumono i valori sopra esposti:

VALORE SUBJECT	118.700,00 €
NON CONFORMITÀ	-19.000,00 €
VALORE DI STIMA SUBJECT	99.700,00 € (novantanovemilasettecento,00 Euro)

Concludendo, in riferimento a quanto sopra descritto, la sottoscritta, in esito al mandato conferitole, stabilisce che il più probabile valore di stima dell'immobile sito in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28 e censito al **N.C.E.U. - Comune di Cavarzere (VE)** Foglio 38 – Particella 436 sub. 4 – 5 – 565 (magazzino abusivo) è di **99.700,00 €** (novantanovemilasettecento,00 Euro Euro).

Data 20.09.2023

Il Perito

Arch. Iunior Roberta Pasqualetto



17. ALLEGATI

- N.1: Estratto Prg
- N.2: Estratto Nta
- N.3: Visura Per Immobile Part. 436 - Sub.4 - Sub.5 E Part. 565
- N.4: Planimetria Catastale
- N.5: Ispezione Ipotecaria Per Immobile Part. 436 - Sub.4 - Sub.5 E Part. 565
- N. 6 : Tavole Concessione In Variante N.305 Del 31.12.1986 Alla Pratica Edilizia N.151/83
- N. 7: Autorizzazione Di Abilita'
- N. 8: Mail Tecnico Comunale Di Cavarzere
- N. 9: Documentazione Fotografica

**ALLEGATO N.1:
ESTRATTO PRG**

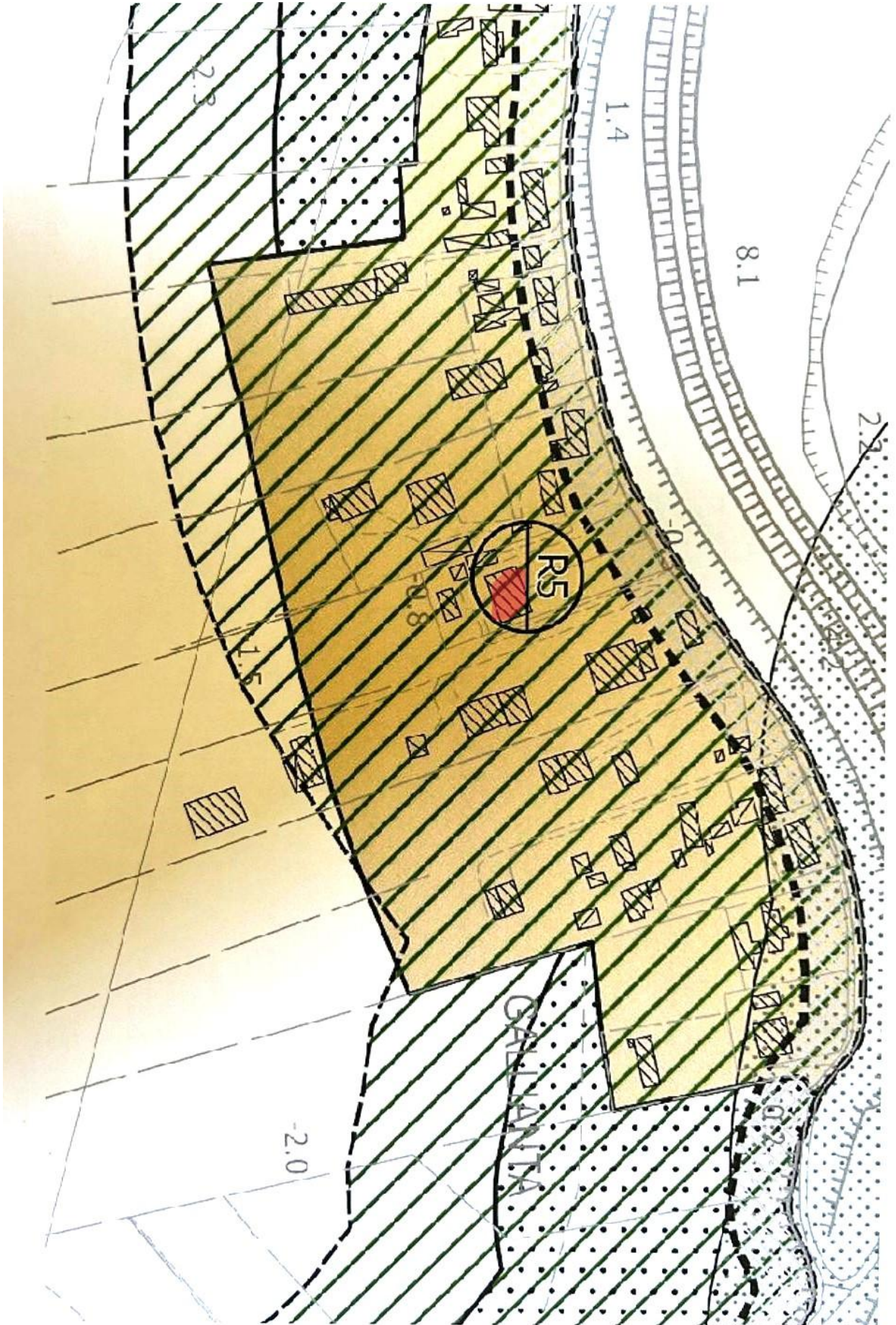
**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



ALLEGATO N.2: ESTRATTO NTA

ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)

sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

così censito

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565

7. Le unità residenziali esistenti alla data del 03/11/2010 (adozione del primo PI) possono fruire, per una sola volta, di un incremento di volume massimo costruibile di 150 mc, anche oltre l'indice di zona, per la soluzione di specifiche esigenze abitative.

Articolo 29 Il tessuto di nuovo impianto (R4)

INDIVIDUAZIONE

1. Il tessuto di nuovo impianto comprende le aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale inedificate o edificate con parametri inferiori rispetto a quelli relativi al tessuto consolidato recente, da attuarsi mediante strumento urbanistico attuativo (PUA).
2. Il tessuto consolidato recente è considerato zona territoriale omogenea "C" ai sensi del DM 1444/1968 e, nello specifico, assimilabile alle ex zone C2.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

3. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale di cui all'Articolo 20 e le destinazioni con questa compatibili.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PARAMETRI DI INTERVENTO

4. In queste zone il PI si attua tramite PUA.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01.

Con strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata e con utilizzo minimo del 75% dell'edificabilità massima consentita, sono ammesse limitate modificazioni del perimetro soggetto a PUA nel rispetto dei contenuti previsti dall'Articolo 16 delle presenti norme per le seguenti motivazioni:

- definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale;
 - evitare procedure espropriative, come definite nella vigente legislazione, nei confronti di eventuali proprietari dissenzienti purché tali modifiche siano marginali ai fini della unitaria e razionale trasformazione dell'area interessata, nel senso che l'area esclusa dal perimetro del PUA non si configuri come lotto autonomo (dotato di accessi diretti, capacità edificatoria per la costruzione di un edificio o ampliamento autonomo, etc...); tali aree assumono le destinazioni della zona immediatamente contigua.
5. Parametri di intervento comuni nelle zone residenziali di espansione:
 - **It** = definito dal "*Repertorio normativo*" riportato nell'elaborato *P.04 Dimensionamento*
 - **Dc** esterni al perimetro di PUA = metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00
 - **Df** esterni al perimetro di PUA = sono richiamate le disposizioni dell'art. 9 del DM n.1444/1968 e del Codice Civile. È fatto salvo quanto previsto dal c.1 ter Art.2bis del DPR 380/01
 - all'interno del perimetro di PUA il Df e la Ds sono quelli stabiliti dal DM n.1444/1968
 - **superficie permeabile** = 30% della Sf

Articolo 30 Il tessuto residenziale diffuso (R5)

INDIVIDUAZIONE

- **Dc** = ml 5,00
- **Df** = sono richiamate le disposizioni dell'art. 9 del DM n.1444/1968 e del Codice Civile. È fatto salvo quanto previsto dal c.1 ter Art.2bis del DPR 380/01
- **superficie permeabile:** 60% della Sf

b) Edifici accessori

È consentita la costruzione di nuovi accessori e pertinenze alla residenza, anche non in adiacenza al corpo principale, secondo i parametri e le modalità stabiliti per il tessuto alla precedente lettera a).

8. Gli standards minimi sono quelli descritti agli articoli Articolo 19 e Articolo 20 delle presenti norme.

SEZIONE 2: I TESSUTI PRODUTTIVI

Articolo 31 Sistema della produzione (P)

GENERALITÀ E PRESTAZIONI

1. Il PI individua come sistema della produzione gli spazi liberi ed edificati delimitati dallo specifico perimetro dei tessuti produttivi come evidenziati nelle tavole grafiche.
2. Appartengono al sistema della produzione strade, parcheggi a raso e barriere verdi. Il ruolo di queste ultime è quello di infrastruttura al servizio della produzione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.
3. Il sistema della produzione deve garantire due tipi fondamentali di prestazione:
 - il primo è legato alle esigenze degli addetti alle attività economiche e comporta la presenza di servizi come mensa, bar, sportelli bancari, etc...;
 - il secondo attiene al rapporto tra le aree industriali e il resto della città e si traduce nella garanzia di una infrastrutturazione specifica ovvero di un sistema stradale e fognario adeguato.
4. Nel sistema della produzione una accurata progettazione deve garantire la sufficiente permeabilità del suolo, sostenere il buon funzionamento della produzione e agire come compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento. Per questo si devono utilizzare impianti vegetazionali densi o molto densi e specie adatte alla protezione ambientale.
5. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti debbono essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.
6. La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare: oltre la superficie dell'area, la cubatura edificabile, la superficie impermeabilizzata, il numero degli addetti previsto, i tipi di attività produttive previste, i tipi di impianto per il riscaldamento ed il raffrescamento previsti, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico di mezzi pesanti e leggeri, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua di acque reflue derivanti dai processi produttivi, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue

**ALLEGATO N.3:
VISURA PER IMMOBILE
PART. 436 - SUB.4**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2022
Ora: 15:17:59
Numero Pratica: T299439/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/06/2022

Dati identificativi: Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Foglio 38 Particella 436 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 284,05

Rendita: Lire 550.000

Categoria A/3⁹⁾, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: LOCALITA' GALLIANTA Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 112 m²

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1986 in atti dal 08/10/1990 (n. 333/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Foglio 38 Particella 436 Subalterno 4

Partita: 1003735

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Foglio 38 Particella 436

> **Indirizzo**

LOCALITA' GALLIANTA Piano T - 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2022
Ora: 15:17:59
Numero Pratica: T299439/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 284,05
Rendita: Lire 550.000
Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1986 in atti dal 08/10/1990 (n. 333/1986)

> **Dati di superficie**

Totale: 113 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 112 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/11/1986, prot. n. 333

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/11/1998 Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 2784 - DIVISIONE Voltura n. 2961.1/1999 in atti dal 14/02/2000

> [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**ALLEGATO N.3:
VISURA PER IMMOBILE
PART. 436 - SUB.5**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2022
Ora: 15:19:25
Numero Pratica: T300433/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/06/2022

Dati identificativi: Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Foglio 38 Particella 436 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 20,45

Rendita: Lire 39.600

Categoria C/6⁹⁾, Classe 5, Consistenza 12 m²

Indirizzo: LOCALITA' GALLIANTA Piano T

Dati di superficie: Totale: 16 m²

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1986 in atti dal 08/10/1990 (n. 333/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Foglio 38 Particella 436 Subalterno 5

Partita: 1003735

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAVARZERE (C383) (VE)

Foglio 38 Particella 436

> **Indirizzo**

LOCALITA' GALLIANTA Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2022
Ora: 15:19:25
Numero Pratica: T300433/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 20,45
Rendita: Lire 39.600
Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 12 m²

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/11/1986 in atti dal 08/10/1990 (n. 333/1986)

> **Dati di superficie**


Totale: 16 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/11/1986, prot. n. 333

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/11/1998 Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 2784 - DIVISIONE Voltura n. 2961.1/1999 in atti dal 14/02/2000

> 
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

**ALLEGATO N.3:
VISURA PER IMMOBILE
PART. 565**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2022
Ora: 15:20:05
Numero Pratica: T300897/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/06/2022

Dati identificativi: Comune di **CAVARZERE (C383) (VE)**

Foglio **38** Particella **565**

Classamento:

Rendita: **Euro 78,40**

Categoria **C/6⁹⁾**, Classe **5**, Consistenza **46 m²**

Indirizzo: LOCALITA' GALLIANTA n. 18 Piano T

Dati di superficie: Totale: **70 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2011 Pratica n. VE0248124 in atti dal 10/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110218.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAVARZERE (C383) (VE)**

Foglio **38** Particella **565**

COSTITUZIONE del 10/11/2010 Pratica n. VE0179725

in atti dal 10/11/2010 COSTITUZIONE (n. 3220.1/2010)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAVARZERE (C383) (VE)**

Foglio **38** Particella **565**

> **Indirizzo**

LOCALITA' GALLIANTA n. 18 Piano T

COSTITUZIONE del 10/11/2010 Pratica n. VE0179725

in atti dal 10/11/2010 COSTITUZIONE (n. 3220.1/2010)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2022
Ora: 15:20:05
Numero Pratica: T300897/2022
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 78,40
Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 46 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2011
Pratica n. VE0248124 in atti dal 10/11/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110218.1/2011)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 70 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/11/2010, prot. n. VE0179725

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' coniuge comproprietario in
comunione legale per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 10/11/2010 Pratica n.
VE0179725 in atti dal 10/11/2010 COSTITUZIONE (n.
3220.1/2010)

> [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' coniuge comproprietario in
comunione legale per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

**ALLEGATO N.4:
PLANIMETRIA CATASTALE**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)


Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565

PART. 436 - SUB.4

Data presentazione: 11/11/1986 - Data: 05/07/2022 - n. T343434 - Richiedente:

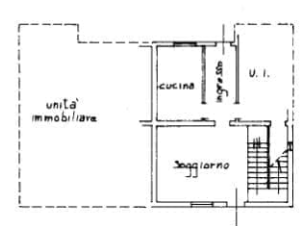


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 412)


Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAVARZERE Via GALLIANTA S.N. _____
 Data 1 _____ per 1/8
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA Scheda N. _____

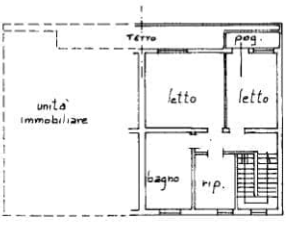
PIANTA PIANO TERRA h=270




MAPPA Sc.1: 2000



PIANTA PIANO PRIMO h=270



ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA _____ PROT. N° _____ <div style="text-align: center; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">0333</div>	F.G. 38 MAP.P. 436 SUB. 4 PART. _____ Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>GIOVANNI GREGGIO</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>VENEZIA</u> DATA <u>3.7.86</u> Firma: <u>[Signature]</u>


ipreu 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di CAVARZERE(C383) - < Foglio 38 - Particella 436 - Subalterno 4 -
 LOCALITA' GALLIANTA Piano T - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/11/1986 - Data: 05/07/2022 - n. T343434 - Richiedente: Totale schede: 1 -
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PART. 436 - SUB.5

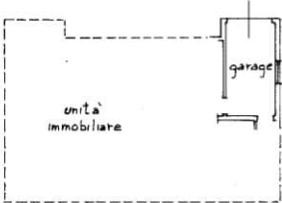
Data presentazione: 11/11/1986 - Data: 05/07/2022 - n. T343435 - Richiedente:



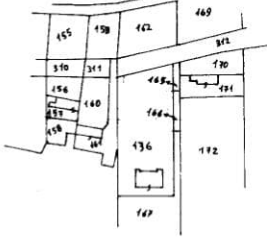
MINISTERO DELLE FINANZE Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAVARZERE Via GALLIANTA S.N.
 Data _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA Scheda N. _____


PIANTA PIANO TERRA h=2.70



MAPPA Sc. 1:2000



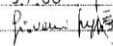
ORIENTAMENTO



 SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA _____</p> <p>PROT. N° 0333</p>	<p>FG. 38</p> <p>MAPP. 436</p> <p>SUB 5</p> <p>PART</p>

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
GIOVANNI GREGGIO
 Iscritto all'Albo de: GEOMETRI
 della Provincia di VENEZIA

DATA 3.7.86

Firma: 



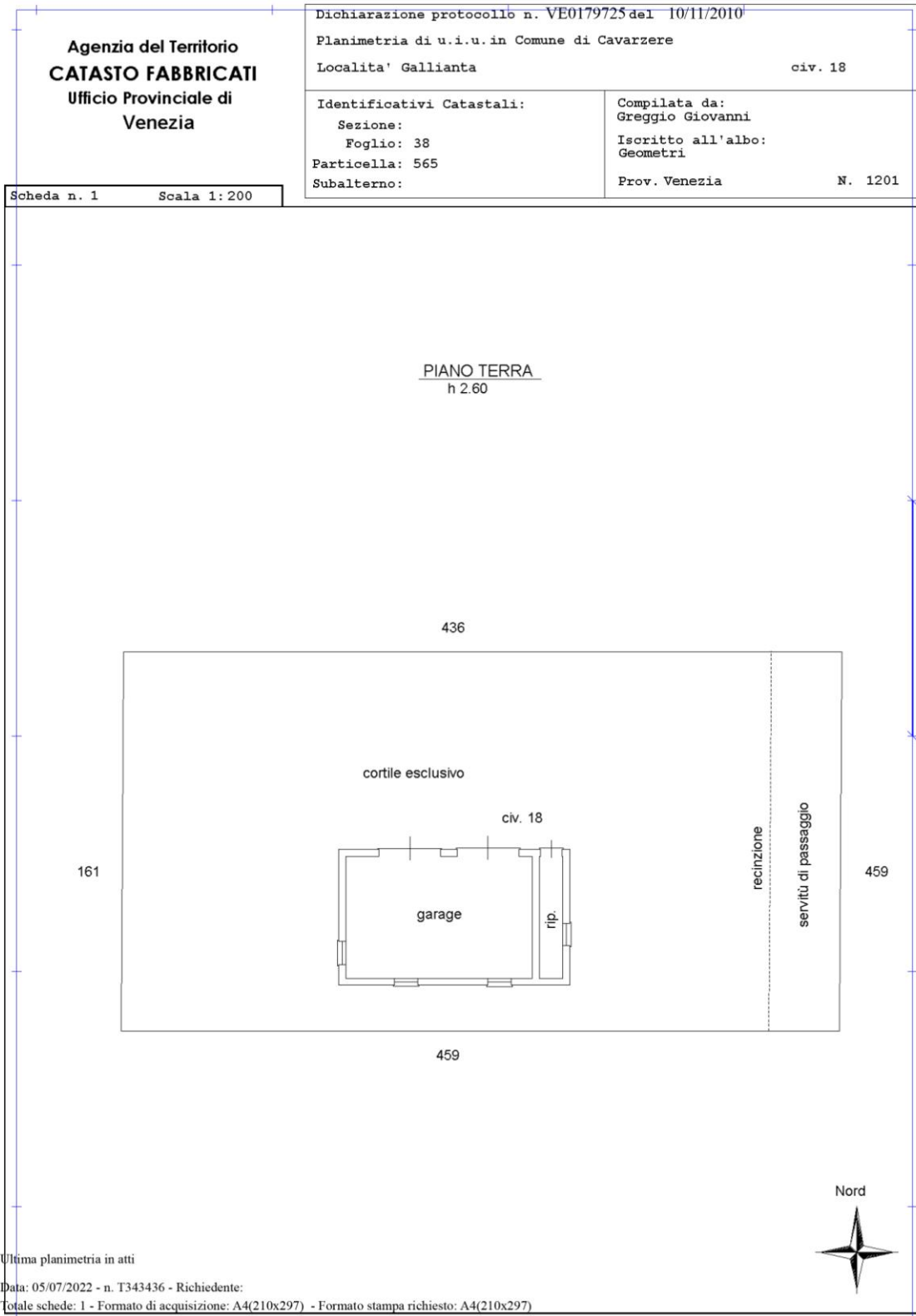
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/11/1986 - Data: 05/07/2022 - n. T343435 - Richiedente: Totale schede: 1 -
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2022 - Comune di CAVARZERE(C383) - < Foglio 38 - Particella 436 - Subalerno 5 -
 LOCALITA' GALLIANTA Piano T

PART. 565

Data: 05/07/2022 - n. T343436 - Richiedente:



**ALLEGATO N.5:
ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
PART. 436 - SUB.4**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 02/09/2022 Ora 10:24:40
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T55129 del 02/09/2022

per immobile

Motivazione VERIFICA

Richiedente PSQRRT per conto di PSQRRT85E48L736R

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAVARZERE (VE)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 38 - Particella 436 - Subalterno 4
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 01/09/2022

Elenco immobili

Comune di CAVARZERE (VE) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0038 Particella 00436 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/12/1998 - Registro Particolare 4517 Registro Generale 6485
 Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Repertorio 2784 del 25/11/1998
 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 28/07/2003 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 4759
 Pubblico ufficiale GAVA MARCO Repertorio 37520/5444 del 23/07/2003
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 497 del 30/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2013.
 Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3797
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2445/11919 del 08/07/2019
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**ALLEGATO N.5:
ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
PART. 436 - SUB.5**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 02/09/2022 Ora 10:30:22
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T61076 del 02/09/2022

per immobile

Motivazione VERIFICA

Richiedente PSQRRT per conto di PSQRRT85E48L736R

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAVARZERE (VE)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 38 - Particella 436 - Subalterno 5
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 01/09/2022

Elenco immobili

Comune di CAVARZERE (VE) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0038 Particella 00436 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/12/1998 - Registro Particolare 4517 Registro Generale 6485
 Pubblico ufficiale ORNELLA CASTAGNA Repertorio 2784 del 25/11/1998
 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 28/07/2003 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 4759
 Pubblico ufficiale GAVA MARCO Repertorio 37520/5444 del 23/07/2003
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 497 del 30/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/08/2013.
 Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3797
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2445/11919 del 08/07/2019
 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**ALLEGATO N.5:
ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
PART. 565**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIOGGIA

Data 02/09/2022 Ora 10:32:59
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T63161 del 02/09/2022

per immobile

Motivazione VERIFICA

Richiedente PSQRRT per conto di PSQRRT85E48L736R

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CAVARZERE (VE)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 38 - Particella 565
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 01/09/2022

Elenco immobili

Comune di CAVARZERE (VE) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0038 Particella 00565 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3797
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2445/11919 del 08/07/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ALLEGATO N. 6 :
TAVOLE CONCESSIONE IN VARIANTE N.305 DEL 31.12.1986
ALLA PRATICA EDILIZIA N.151/83

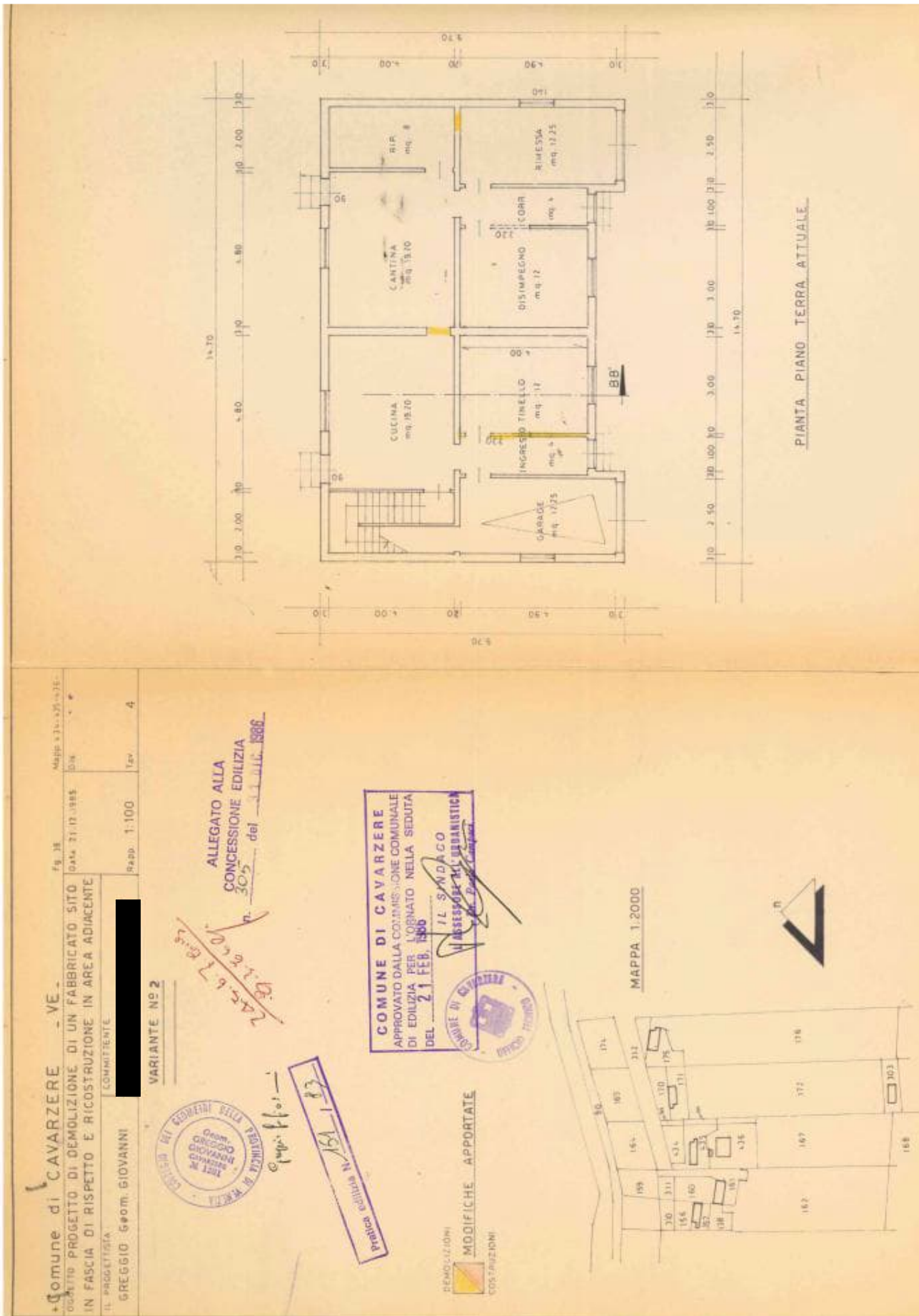
ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

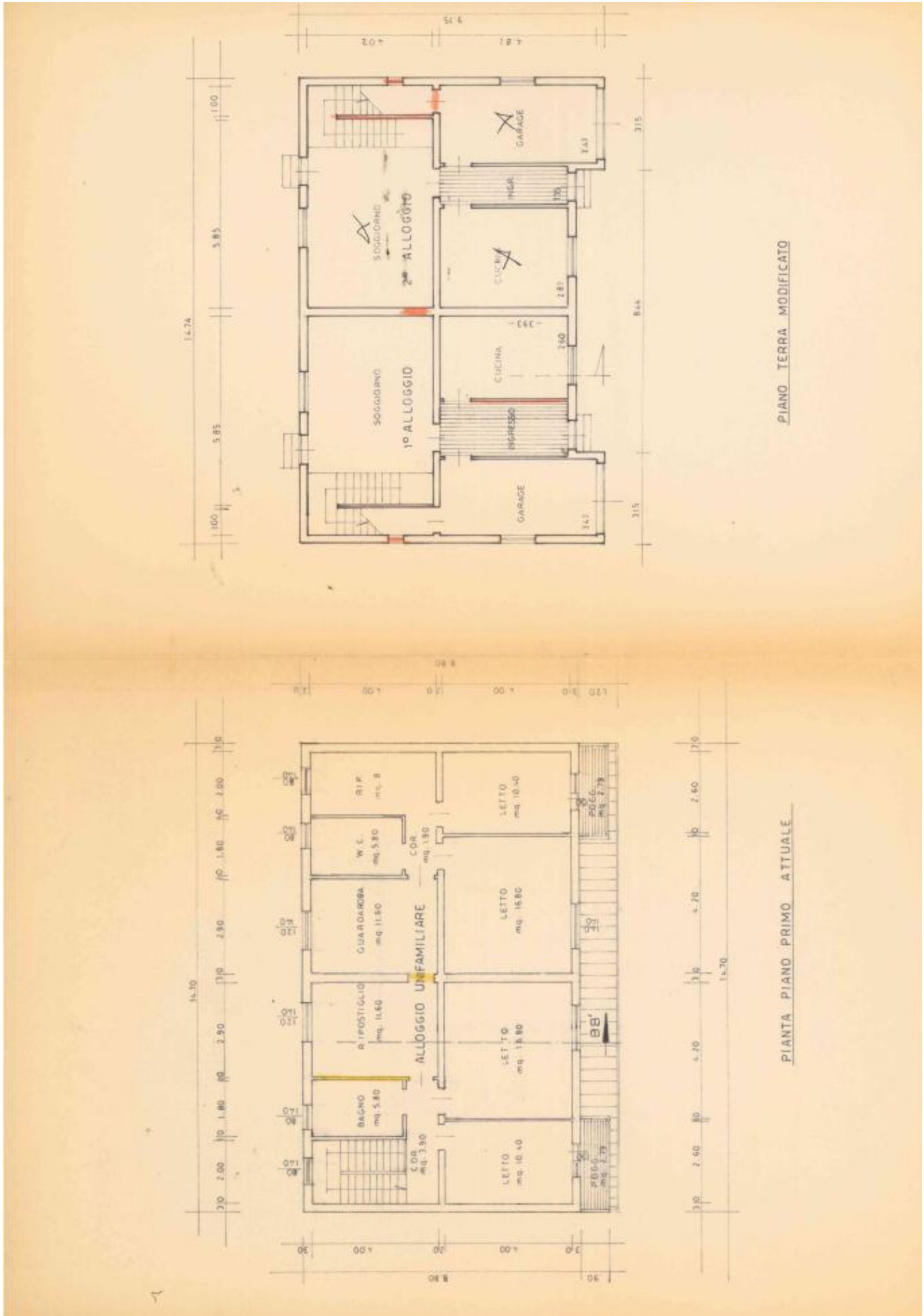
così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

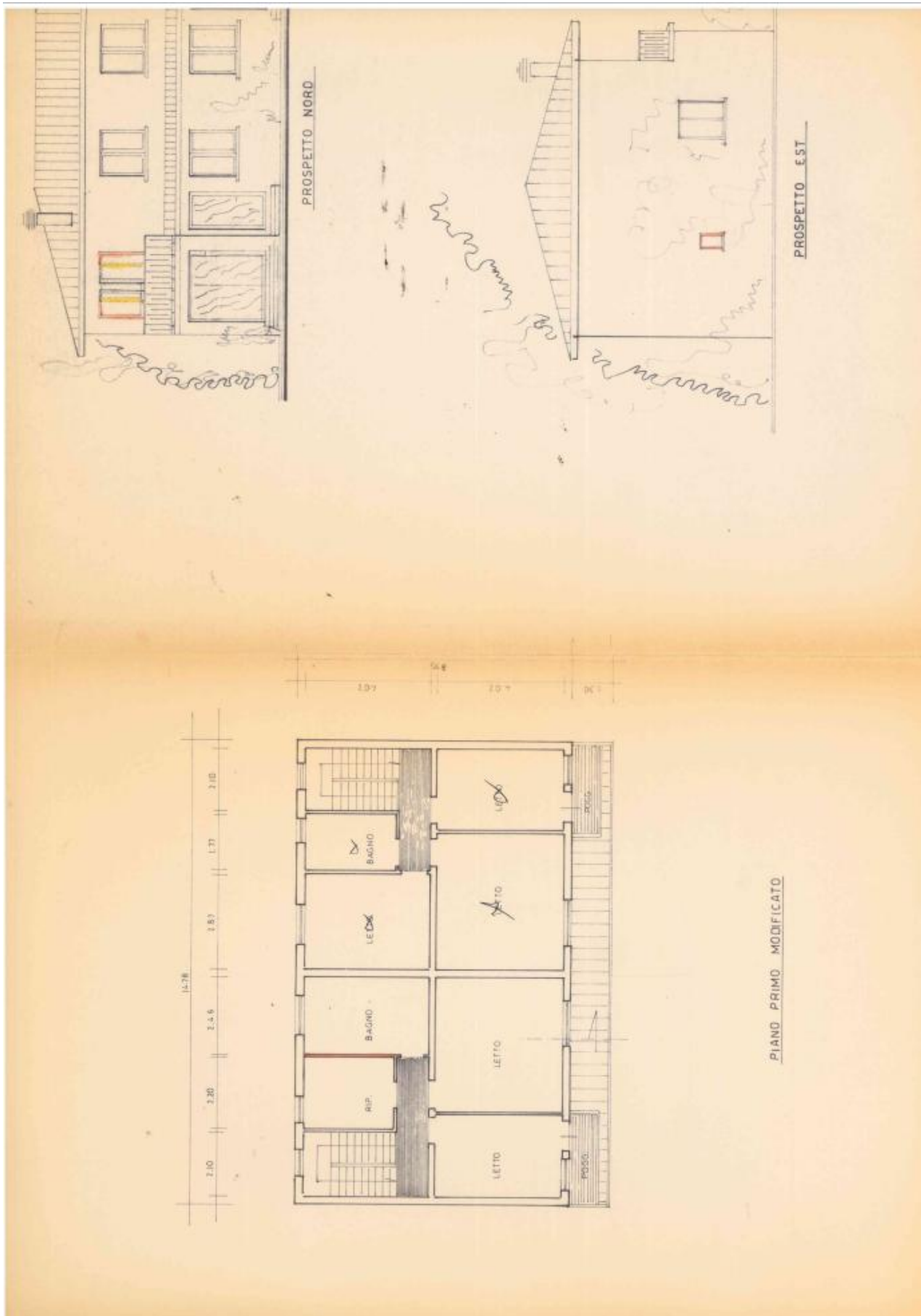
Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

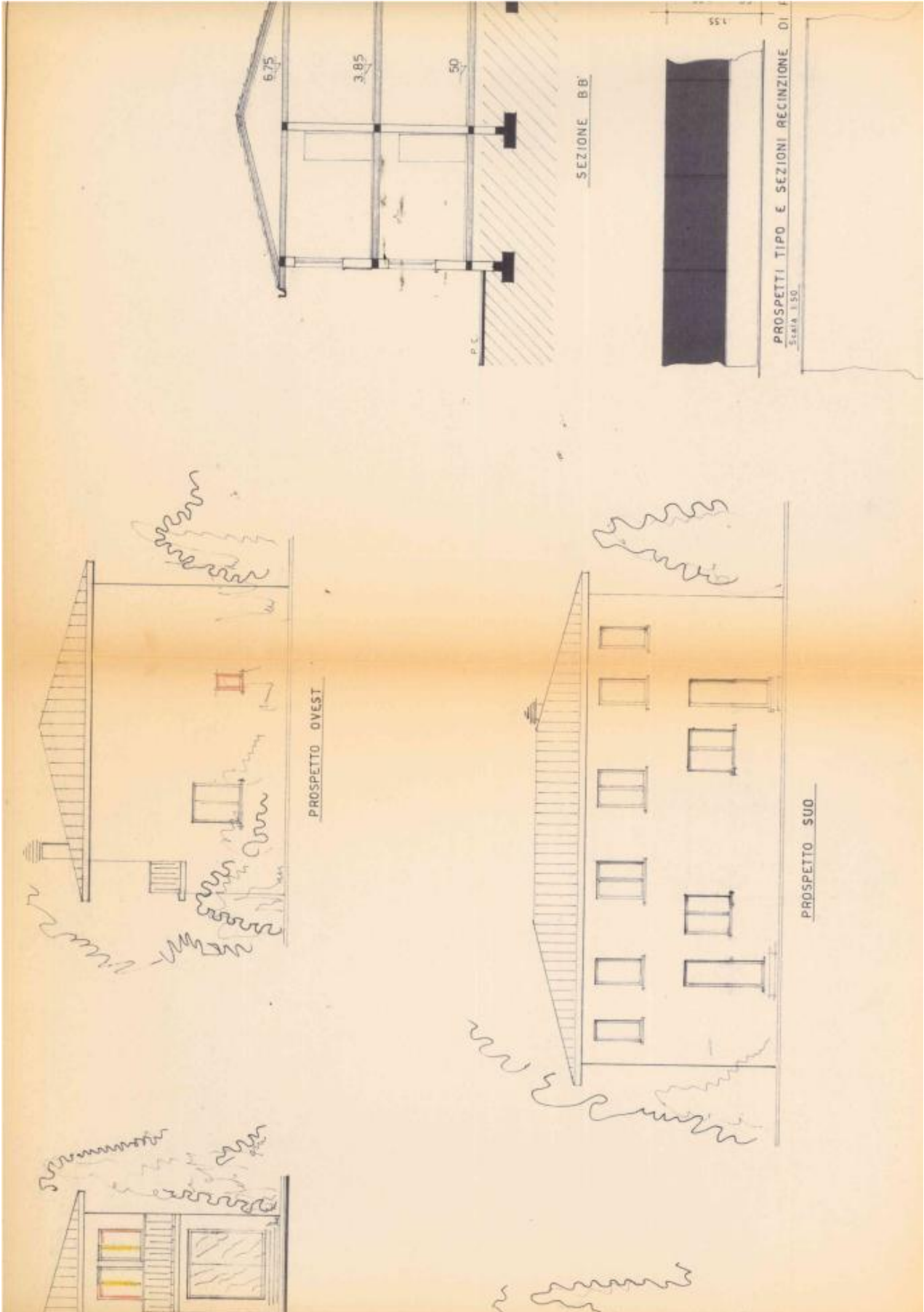
Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

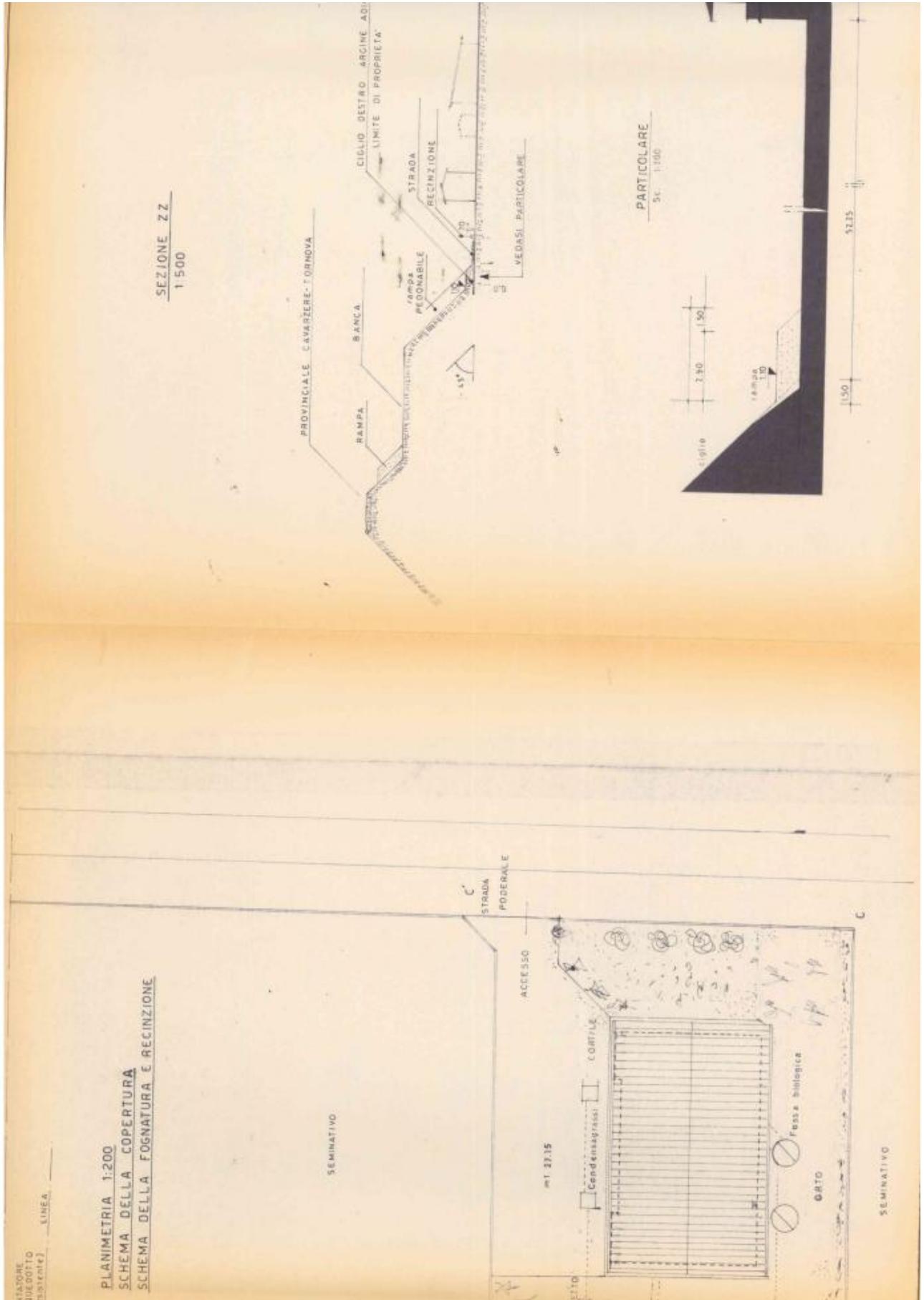
Foglio 38 – Particella 565

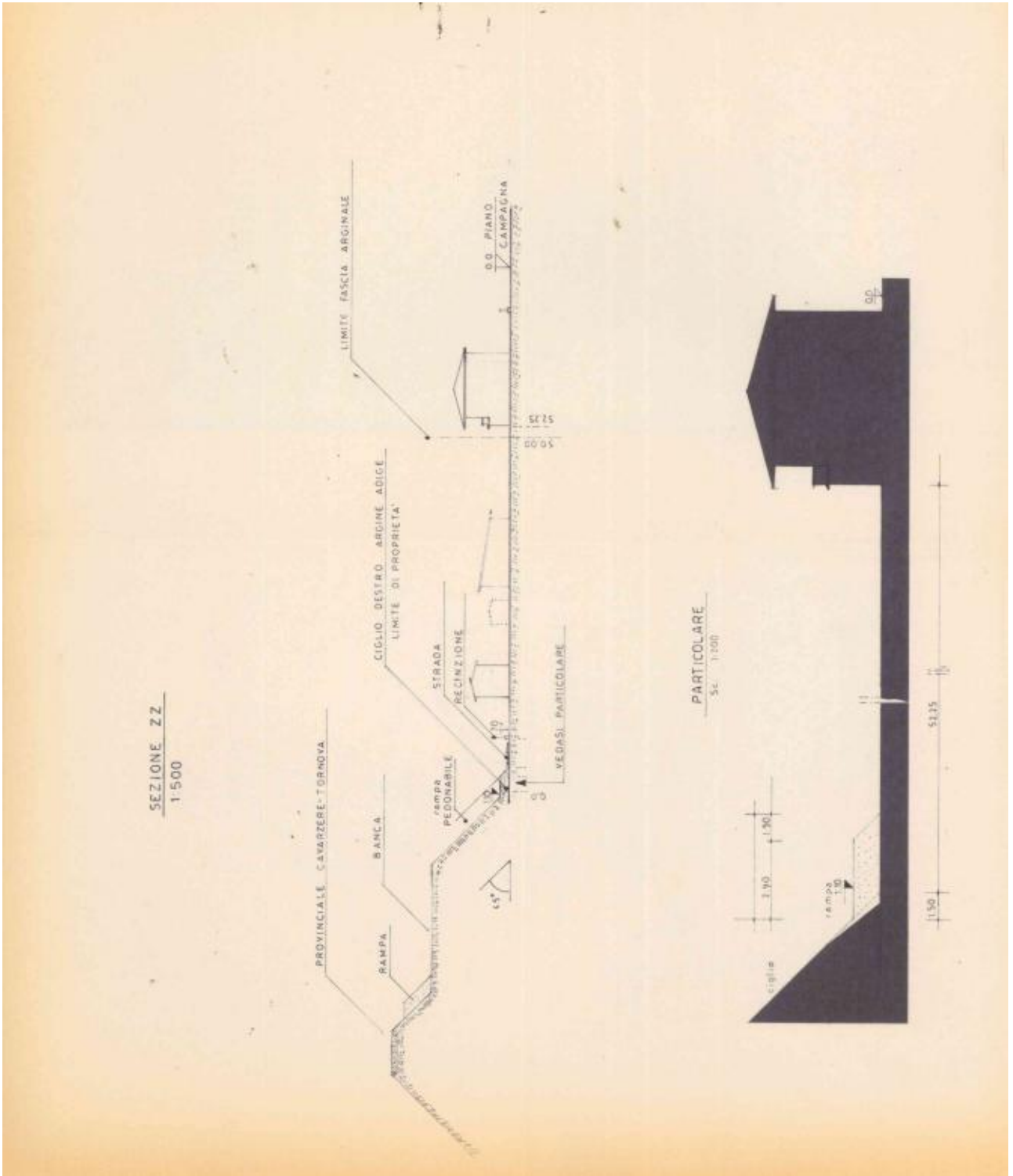












**ALLEGATO N. 7:
AUTORIZZAZIONE DI ABILITA'**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565

N. 3989 di Prot. del 12.4.1988
 N. 197 / 87 Reg. Edil.

Cat. 41 - X

COMUNE DI GAVARZERE

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal sig. [redacted]

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità del fabbricato di nuova costruzione

ne posto in Loc. GALLIANTA
 da servire ad uso ABITAZIONE (alloggio lato est).
 Sez. Cens. =
 Foglio N. 38 Mapp. M34-435-3436
 Civico N. =

In seguito al risultato dell'ispezione tecnico sanitaria:

Considerato che il fabbricato di cui sopra si trova nelle condizioni volute dal T. U. delle leggi sanitarie e dalle vigenti norme edilizie;

Visto che il richiedente ha prodotto le prove del pagamento di L. 39.500= quali tasse di concessione ed altre eventuali 65.000= diritti sanitari.

(1)

AUTORIZZA

che il fabbricato medesimo di proprietà di [redacted] sia adibito all'uso di ABITAZIONE (alloggio lato est).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

PIANI	Vani abitabili N.	Decorati N.	ALTRI VANI		Totale Generale
			Descrizione	N.	
Interrato	=	=		=	=
Terreno	2	2	GARAGE	1	5
Primo	3	2		=	5
Secondo	=	=		=	=
Terzo	=	=		=	=
Quarto	=	=		=	=
Quinto	=	=		=	=
Sottotetto	=	=		=	=
TOTALE N.	5	4		1	10

E' abitabile/agibile con decorrenza dal 8.7.1988

H. 8.7.1988



IL SINDACO

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso

a) di costruzioni in zone rurali, fare riferimento al titolo di sua edificabilità sull'area concernuta;
 b) di edifici nel paese della S. V. o di beni di interesse storico-artistico;
 c) di interventi di restauro di beni di interesse storico-artistico;
 d) di interventi di restauro di beni di interesse storico-artistico.

DICHIARAZIONE CONGIUNTA⁽¹⁾

relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento dell'edificio

AMBITO A CIVILE ABITAZIONE SITO IN LOC. GALLIANTA DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED]

[REDACTED] - N.B. I LAVORI SONO STATI ESEGUITI IN ECONOMIA DIRETTA DAL RICHIEDENTE

I sottoscritti

[REDACTED] | PROGETTISTA
DELL' ISOLAMENTO TERMICO DELL' EDIFICIO
via CIRCONVALLAZIONE
[REDACTED] | PROGETTISTA
DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
via CIRCONVALLAZIONE
[REDACTED] | COSTRUTTORE DELL' EDIFICIO
via SPALATO
[REDACTED] | INSTALLATORE
DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

residente in CAVARZERE via SPALATO

[REDACTED] | DIRETTORE DEI LAVORI
(ISOLAMENTO TERMICO DELL' EDIFICIO)
via MAZZINI 33
[REDACTED] | DIRETTORE DEI LAVORI
(IMPIANTO DI RISCALD. E ISOLAM. TUBAZ.)
via CIRCONVALLAZIONE

dichiarano, ciascuno per gli obblighi di competenza, e certificano sotto la propria piena responsabilità, ai sensi dell'art. 17 della legge 30-4-1976, n. 373 e dell'art. 20 del D.P.R. 28-6-1977, n. 1052, che i lavori eseguiti sono conformi alla documentazione depositata dal committente presso i competenti uffici comunali (la dichiarazione e la certificazione del progettista riguardano la conformità del progetto alle disposizioni di legge).

Data 11-4-88 In fede,

IL PROGETTISTA DELL' ISOLAMENTO TERMICO DELL' EDIFICIO
[REDACTED]
 IL PROGETTISTA DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
[REDACTED]
IL COSTRUTTORE DELL' EDIFICIO L' INSTALLATORE DELL' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
[REDACTED]
IL DIRETTORE DEI LAVORI (ISOLAMENTO TERMICO DELL' EDIFICIO) IL DIRETTORE DEI LAVORI (IMPIANTO DI RISCALD. E ISOLAM. TUBAZ.)
[REDACTED]

(1) Da presentarsi ai competenti uffici comunali unitamente alla dichiarazione di fine lavori.

CENTRO STUDI CALEFFI

CSC - 12

ALLEGATO N. 8:
MAIL TECNICO COMUNALE DI CAVARZERE

ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28

così censito

N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565

Roberta Pasqualetto

Da: Matteo Stoppa <stoppa.matteo@comune.cavarzere.ve.it>
Inviato: giovedì 29 giugno 2023 13:12
A: Roberta Pasqualetto
Oggetto: Re: R: informazione via gallianta

Contr. completamento: Completare
Stato contrassegno: Contrassegnato

Buongiorno,
come concordato, dopo la telefonata di questa mattina, riporto le seguenti comunicazioni:

- come già visto non sono state rintracciate pratiche edilizie relative al corpo di fabbrica staccato dall'abitazione. Come riportato dal Geom. Greggio, il tecnico che ha predisposto la pratica catastale sul fabbricato in questione, il suo incarico ha riguardato solo l'accatastamento conseguente ad una comunicazione fatta ai proprietari da parte dell'Agenzia del Territorio.

- l'area in questione ricade in zona R5. Valgono quindi i contenuti dell'art. 30 delle NTO del PI vigente;

- l'area in questione ricade all'interno della fascia di rispetto D. Lgs. 42/2004 (fiume Adige). Per il Comune di Cavarzere la valutazione delle pratiche paesaggistiche, e di conseguenza l'eventuale autorizzazione paesaggistica o valutazione di compatibilità, spetta alla Città Metropolitana di Venezia. Richiamo comunque gli art. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 che prevedono l'accertamento di compatibilità in caso di "*lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*".

Rimango a disposizione.
Saluti

Arch. Matteo Stoppa

COMUNE DI CAVARZERE (Città Metropolitana di Venezia)
Settore Governo del Territorio
Tel. 0426317112 - stoppa.matteo@comune.cavarzere.ve.it

Da: Roberta Pasqualetto <roberta@studiopasqualetto.it>
A: 'Matteo Stoppa' <stoppa.matteo@comune.cavarzere.ve.it>
Inviato: 28/06/2023 14:55
Oggetto: R: informazione via gallianta

Ciao grazie mille
Roberta

studiopasqualetto

Via Venezia 26
30037 Scorzè - Ve

robertapasqualetto@archiworldpec.it

Nota informativa

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 La informiamo che i Suoi dati sono conservati nel nostro archivio informatico e saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse all'attività della Società o del professionista. La informiamo che ai sensi dell'art. 7 Lei ha il diritto in qualunque momento di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza di chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione. Ai sensi del medesimo articolo inoltre Lei ha il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima.

Nota di riservatezza

Il presente messaggio, corredato dei relativi allegati, contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate, ed è destinato esclusivamente al destinatario(i) sopra indicato. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne legittimato è avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario è severamente proibito, ed è pregato di rinviarlo immediatamente al mittente distruggendone l'originale. Grazie.

Da: Matteo Stoppa [mailto:stoppa.matteo@comune.cavarzere.ve.it]

Inviato: mercoledì 28 giugno 2023 10:01

A: Roberta Pasqualetto

Oggetto: Re: informazione via gallianta

Buongiorno,
domani ho appuntamento con il Geom. Greggio e dopo ci aggiorniamo.

Arch. Matteo Stoppa

COMUNE DI CAVARZERE (Città Metropolitana di Venezia)

Settore Governo del Territorio

Tel. 0426317112 - stoppa.matteo@comune.cavarzere.ve.it

Da: Roberta Pasqualetto <roberta@studiopasqualetto.it>

A: <stoppa.matteo@comune.cavarzere.ve.it>

Inviato: 26/06/2023 10:30

Oggetto: informazione via gallianta

Ciao Matteo,
volevo sapere se avevi qualche news dal geometra in merito alla questione del magazzino che abbiamo esaminato insieme.
Grazie mille
Roberta

studiopasqualetto

Via Venezia 26
30037 Scorzè - Ve

robertapasqualetto@archiworldpec.it

Nota informativa

Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 196/2003 La informiamo che i Suoi dati sono conservati nel nostro archivio informatico e saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse all'attività della Società o del professionista. La informiamo che ai sensi dell'art. 7 Lei ha il diritto in qualunque momento di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza di chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione. Ai sensi del medesimo articolo inoltre Lei ha il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima.

Nota di riservatezza

Il presente messaggio, corredato dei relativi allegati, contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate, ed è destinato esclusivamente al destinatario(i) sopra indicato. Chiunque ricevesse questo messaggio per errore o comunque lo leggesse senza esserne legittimato è avvertito che trattenerlo, copiarlo, divulgarlo, distribuirlo a persone diverse dal destinatario è severamente proibito, ed è pregato di rinviarlo immediatamente al mittente distruggendone l'originale. Grazie.

**ALLEGATO N. 9:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ABITAZIONE E MAGAZZINO (ABUSIVO)
sita in Cavarzere (VE) loc. Gallianta 28**

così censito
N.C.E.U. - Comune di Cavarzere VE)

Foglio 38 - Particella 436 - Sub.4

Foglio 38 – Particella 436 - Sub.5

Foglio 38 – Particella 565



Foto 1



Foto 2



Foto 1



Foto 1



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



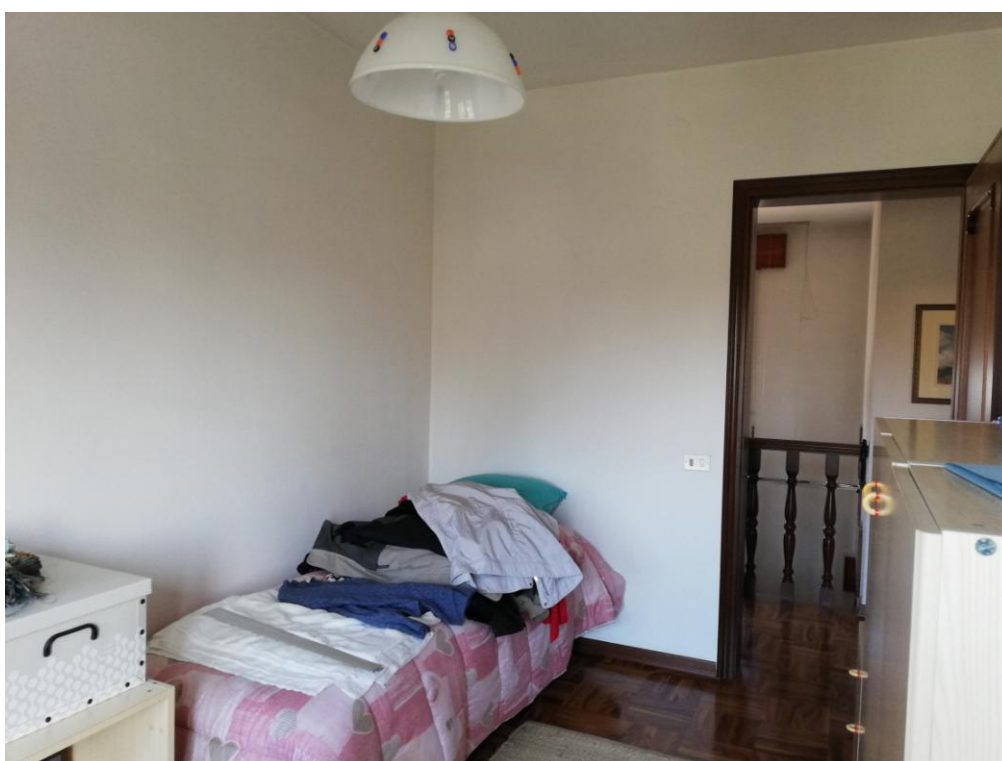
Foto



foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto



Foto