
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2022

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO
Corpo 1 – VILLETTA CON GARAGE
Corpo 2 – VILLETTA CON GARAGE
Corpo 3 – NUDO TERRENO

Esperto alla stima: Geom. Adolfo Crepaldi
Codice fiscale: CRPDLF64S15C383C
Partita IVA: 02603406276
Studio in: Via Pescheria 36/A - 30014 Cavarzere
Telefono: 0426310838
Fax: 0426310838
Email: crepaldiadolfo@libero.it
Pec:



Riassunto Perizia

Bene: Località Maresana n. 5 - Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro - Cavarzere (VE) - 30014

Identificativo Lotto: 001

Corpo Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-: frazione: Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro, Località Maresana n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CO-
NIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ul-
teriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere
(Ve) in data [REDACTED], con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Ma-
trimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime
della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di
Cavarzere, in data [REDACTED], di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di sta-
to civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei
predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio
controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO DI SOTTOMISSIONE; A rogito di Notaio Lucia Di Lieto in data
30/01/1988 ai nn. 33751; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/02/1988 ai nn. 837/632; Si precisa che
la Nota colpisce tutti i beni del presente Corpo e non risulta cancellabile. Trattasi della Trascrizione di un
atto di sottomissione ai sensi dell'art. 10 bis e 17 quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
di Cavarzere a Favore dello stesso Comune di Cavarzere e a Carico degli ex proprietari [REDACTED] e
[REDACTED] i quali a fonte del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato
esistente (Pratica Edilizia n. 160/87) si obbligarono alla rinuncia di qualsiasi indennizzo nel caso di espro-
priazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di Legge..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo ca-
pitale: € 180000; A rogito di Notaio Matteo Ceolin in data 26/07/2019 ai nn. 3269/2634; Iscritto/trascritto
a Chioggia in data 30/07/2019 ai nn. 4236/644; Note: Si precisa che la presente Nota colpisce le seguenti
unità immobiliari Foglio 86 Particella 106 sub. 2-3-4-5-6 e relativo terreno pertinenziale.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORA-
MENTO; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 19/06/2021 ai nn. 2136 iscrit-
to/trascritto a Chioggia in data 28/06/2021 ai nn. 3966/2942; Si precisa che la Nota colpisce completa-
mente i beni di tutti i Corpi facenti parte il presente Lotto .

Corpo Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-: frazione: Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro, Località Maresana n. 5

Quota e tipologia del diritto



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CO-
NIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ul-
teriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere
(Ve) in data [REDACTED] con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Ma-
trimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime
della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di
Cavarzere, in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di sta-
to civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei
predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio
controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO DI SOTTOMISSIONE; A rogito di Notaio Lucia Di Lieto in data
30/01/1988 ai nn. 33751; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/02/1988 ai nn. 837/632; Si precisa che
la Nota colpisce tutti i beni del presente Corpo e non risulta cancellabile. Trattasi della Trascrizione di un
atto di sottomissione ai sensi dell'art. 10 bis e 17 quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
di Cavarzere a Favore dello stesso Comune di Cavarzere e a Carico degli ex proprietari [REDACTED] e
[REDACTED] i quali a fonte del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato
esistente (Pratica Edilizia n. 160/87) si obbligarono alla rinuncia di qualsiasi indennizzo nel caso di espro-
priazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di Legge..

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA
S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo ca-
pitale: € 180000; A rogito di Notaio Matteo Ceolin in data 26/07/2019 ai nn. 3269/2634; Iscritto/trascritto
a Chioggia in data 30/07/2019 ai nn. 4236/644; Note: Si precisa che la presente Nota colpisce le seguenti
unità immobiliari Foglio 86 Particella 106 sub. 2-3-4-5-6 e relativo terreno pertinenziale. Il costo per la
cancellazione è ricompreso nella stessa nota indicata al Corpo 1

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORA-
MENTO; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 19/06/2021 ai nn. 2136 iscrit-
to/trascritto a Chioggia in data 28/06/2021 ai nn. 3966/2942; Si precisa che la Nota colpisce completa-
mente i beni di tutti i Corpi facenti parte il presente Lotto Il costo per la cancellazione è ricompreso nella
stessa nota indicata al Corpo 1.

Corpo Corpo 3 -NUDO TERRENO-: frazione: Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro, Località Maresana
n. 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CO-
NIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ul-
teriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere
(Ve) in data [REDACTED] con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Ma-
trimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime
della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di
Cavarzere, in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di sta-
to civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei
predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio



controscritto si sono separati”.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO DI SOTTOMISSIONE; A rogito di Notaio Lucia Di Lieto in data 30/01/1988 ai nn. 33751; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/02/1988 ai nn. 837/632; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Corpo e non risulta cancellabile. Trattasi della Trascrizione di un atto di sottomissione ai sensi dell'art. 10 bis e 17 quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Cavarzere a Favore dello stesso Comune di Cavarzere e a Carico degli ex proprietari [REDACTED] e [REDACTED] i quali a fonte del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato esistente (Pratica Edilizia n. 160/87) si obbligarono alla rinuncia di qualsiasi indennizzo nel caso di espropriazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di Legge..

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 19/06/2021 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/06/2021 ai nn. 3966/2942; Si precisa che la Nota colpisce completamente i beni di tutti i Corpi facenti parte il presente Lotto Il costo per la cancellazione è ricompreso nella stessa nota indicata al Corpo 1.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€266.000,00**



SOMMARIO DELLA RELAZIONE

ARGOMETO	LOTTO UNICO
➤ Scheda Riassuntiva	pag. 2
➤ Premessa Generale	pag. 9
➤ Riferimento risposta quesito n° 1	pag. 10
➤ Riferimento risposta quesito n° 2	pag. 10
➤ Riferimento risposta quesito n° 3	pag. 10
➤ Riferimento risposta quesito n° 4	pag. 14
➤ Riferimento risposta quesito n° 5	pag. 25
➤ Riferimento risposta quesito n° 6	pag. 28
➤ Riferimento risposta quesito n° 7	pag. 31
➤ Riferimento risposta quesito n° 8	pag. 32
➤ Riferimento risposta quesito n° 8/Bis	pag. 34
➤ Riferimento risposta quesito n° 9	pag. 35
➤ Riferimento risposta quesito n° 10	pag. 35
➤ Riferimento risposta quesito n° 11	pag. 35
➤ Riferimento risposta quesito n° 12	pag. 35





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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**



- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene **al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;**
 - 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



AVVISO AGLI STIMATORI

CONTENUTO DELLA SCHEDA RIASSUNTIVA DA ALLEGARE ALLA CONSULENZA

PREMESSA

Premesso che il notevole incremento delle procedure esecutive intervenuto negli ultimi due e mezzo (più del 100 %) ha determinato un corrispondente incremento delle procedure esecutive, che vengano trattate in ciascuna udienza ed un conseguente notevole allungamento della durata delle udienze;

considerato che all'udienza ex art. 569 c p c. il G.E., prima di disporre la vendita dei beni pignorati, deve e effettuare alcuni adempimenti preliminari essenziali, quali la verifica del buon esito degli avvisi ai creditori iscritti ed agli eventuali comproprietari, l'esame del prezzo di stima dell'immobile pignorato, l'individuazione del luogo in cui è sito il bene pignorato;

che, in particolare, tali ultimi due adempimenti sono essenziali al fine di decidere se delegare o meno la vendita e di individuare il nominativo del delegato nella zona geografica più vicina al bene pignorato;

che tutti gli adempimenti sopra evidenziati comportano complessivamente un notevole dispendio di tempo nella consultazione delle consulenze al fine di individuare i punti che interessano per i fini sopra esposti;

che al fine di effettuare celermente tali adempimenti,

Si invitano gli stimatori ad allegare ad ogni relazione di consulenza – come prima pagina (la seconda sarà il sommario) una scheda contenente le seguenti informazioni:

- 1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati;**
- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari;**
- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati;**
- 4) Indicazione del prezzo di stima**



Premessa

Dall'analisi conclusiva delle condizioni reali dei beni colpiti dal presente Procedimento Esecutivo e indicati nell'atto di Pignoramento, ponderata successivamente alla raccolta di tutte le informazioni utili, il sottoscritto Perito ha ritenuto opportuno la costituzione di un singolo Lotto con all'interno l'intera massa dei beni.

Tale scelta si è resa necessaria in quanto dal confronto tra la situazione documentale dei fabbricati ricadenti sulla particella 106 i quali attualmente condividono in comproprietà l'area esterna pertinenziale, nella quale risultano essere attualmente stati realizzati ampliamenti non ancora registrati catastalmente.

Pertanto vista la mancanza di un idoneo frazionamento che identifichi esattamente le porzioni da attribuire alle singole unità, la costituzione di separati Lotti (anche se le stesse unità immobiliari si prestano sia per destinazione che per fattezze ad essere suddivisibili) in codesta situazione provocherebbe una confusione generale sull'attribuzione del diritto di proprietà delle nuove porzioni ampliate e non ancora comparenti nella documentazione catastale.

In virtù di tutto ciò quindi il sottoscritto consiglia che nel proseguo l'intera massa dei beni venga ceduta in un singolo Lotto, mentre se si vorrà separare le varie unità e quindi costituire separati Lotti, si dovrà preventivamente realizzare un opportuno Frazionamento dell'area cortiliva del mappale 106.



Beni in Cavarzere (VE)
Località/Frazione Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro
Località Maresana n. 5

Lotto: 001

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:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: ██████████
 ██████████ Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Data Matrimonio: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con ██████████ per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data ██████████ con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data ██████████ di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi ██████████ e ██████████ di cui al matrimonio controscritto si sono separati".

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni colpiti da esecuzione si trovano ubicati ai limiti territoriali Est del comune di Cavarzere, direttamente confinanti con il territorio del comune di Loreo, posti a circa 2-3 Km dalla Frazione di San Pietro e raggiungibili dalla stessa percorrendo la strada sopra arginale del fiume Adige lato sud ed uscendo all'incrocio con la via Maresana. Essi sono ubicati direttamente lungo detta strada lato est e sono racchiusi da un lato dalla sopra detta via pubblica mentre dal lato opposto si trova il canale denominato "di Loreo" che definisce proprio il confine tra i due comuni. In particolare la zona dove è situato il compendio si può definire come prettamente agricola con numerosi fondi di piccole dimensioni frutto della notevole superfettazione. Le edificazioni esistenti nella zona hanno principalmente le caratteristiche tipologiche delle costruzioni rurali sia residenziali che accessorie, alcune in buono stato mentre altre presentano segni di vetustà e/o abbandono e risultano dislocate quasi tutte lungo la strada. Nella zona, o a breve distanza, non risultano presenti nessun tipo di servizi pubblici o di pregevolezza che arricchiscano il grado di vivibilità generale, per



trovarne qualcuno bisogna spostarsi nel centro della frazione di vicinanza. In conclusione, valutando quanto sopra detto, l'ubicazione del compendio immobiliare può reputarsi appena sufficientemente nel confronto tra le destinazioni d'uso delle stesse Unità e le caratteristiche della zona in cui sono site, anche in considerazione del fatto che per accedere a qualsiasi servizio primario si necessita di impiego di mezzi privati su gomma in quanto la distanza dagli stessi è comunque ragguardevole.

Caratteristiche zona: Campagna Area a prevalente carattere Rurale con edificazione diffusa.

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: /

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: non nelle immediate vicinanze.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Adige, Parco Regionale del Veneto Delta del Po.

Attrazioni storiche: non nelle immediate vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: La frazione di San Pietro è collegata con servizi

Identificativo corpo: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro, Località Maresana n. 5

il Corpo comprende un edificio unifamiliare a destinazione residenziale sviluppato al piano terra con unito un locale ad uso garage, nonché la comproprietà dell'area esterna della particella 106 .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato

Civile: CONIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data

Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con ██████████

per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data ██████████, con le seguenti annotazioni

riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto

di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con

accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data

██████████, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile,

al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei

predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi ██████████ e ██████████ di cui al

matrimonio controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ c.f. ██████████

Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 2, indirizzo Località Maresana n. 4,

piano T, comune Cavarzere , categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie 146, rendita €

361,52

Confini: L'unità NON risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale. Confini: a

Nord con scoperto comune e sub 5, ad Est e Sud con scoperto comune e sub 3, ad Ovest con

scoperto comune



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 3, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere , categoria C/6, classe 5, consistenza 22, superficie 25, rendita € 37,49

Confini: L'unità NON risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale. Confini: a Nord con sub 2, ad Est e Sud, con scoperto comune, ad Ovest con scoperto comune e sub 2

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione delle unità immobiliari si sono riscontrate delle difformità sia per il sub. 2 (Appartamento) che per il sub 3 (Garage). Precisamente nel sub. 2 (Appartamento) per effetto di nuove ristrutturazioni eseguite con pratiche edilizie non ancora concluse risulta essere rappresenta una disposizione interna diversa da quella ritrovata in sede di sopralluogo, inoltre manca completamente il nuovo porticato. Anche per quanto riguarda il garage lo stesso è stato inglobato nell'unità abitativa e sempre per effetto delle nuove attività edilizie ne risulta essere stato edificato uno nuovo. Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare sia la sagoma generale dell'edificio, nonché le due planimetrie mediante presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro, Località Maresana n. 5

il Corpo comprende un edificio unifamiliare a destinazione residenziale sviluppato al piano terra con unito un locale ad uso garage, nonché la comproprietà dell'area esterna della particella 106 .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data [REDACTED], con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data [REDACTED], di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto si sono separati".



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 5, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere , categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5, superficie 71, rendita € 155,45

Confini: L'unità NON risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale. Confini: a Nord con sub 6, ad Est con scoperto comune, e Sud con sub 3, ad Ovest con scoperto comune

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 6, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere , categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 17, rendita € 22,16

Confini: L'unità risulta correttamente rappresentata nella planimetria catastale. Confini: a Nord, est ed Ovest con scoperto comune, a sud con sub 5

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella rappresentazione delle unità immobiliari il garage (sub 6) risulta correttamente rappresentato, mentre l'appartamento (sub 5) presenta la difformità di avere al suo interno il locale porticato che risulta essere in disponibilità all'unità residenziale identificata con il sub. 2 Pertanto per la disciplina della perfetta conformità catastale bisognerà adeguare sia la sagoma generale dell'edificio, nonché le due planimetrie mediante presentazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA DI AGGIORNAMENTO

Costi e spese professionali Tecnico Abilitato: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

sito in frazione: Nelle vicinanze della Frazione di San Pietro, Località Maresana n. 5
il Corpo comprende tre appezzamenti di nudo terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data [REDACTED], con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto



di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Cavarzere , foglio 86, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha. 0.06.90, reddito dominicale: € 6,53, reddito agrario: € 4,28
Confini: Confini: a Nord mappale 106, ad est canale di Loreo, a sud mappale 87 , a ovest strada pubblica

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Cavarzere , foglio 86, particella 87, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha. 0.22.60, reddito dominicale: € 21,38, reddito agrario: € 14,01
Confini: Confini: a Nord mappale 43, ad est canale di Loreo, a sud mappale 203, a ovest strada pubblica

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED]
 Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 107, indirizzo Località Maresana, piano T, comune Cavarzere , categoria F/1, consistenza 190, superficie 190
Ulteriori informazioni: Trattasi catastalmente di Area Urbana costituita a seguito di demolizione di un precedente edificio censito.
Confini: Confini: a Nord, est e sud con mappale 87 a ovest con strada pubblica

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si precisa che sulla particella n. 43 esiste attualmente un fabbricato non censito e risultato completamente abusivo dopo i controlli. Lo stesso non avendo possibilità di ottenere sanatoria edilizia dovrà essere demolito. (per maggiori informazioni vedasi la sezione Edilizia)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Sanatoria Edilizia L. 47/85 Pratica 1/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento del fabbricato di civile abitazione, mediante costruzione di locali adibiti a lavanderia, cucina, w.c. ripostigli, cantina, legnaia ed ingresso al Piano terra e camera da letto al Piano Pr

Presentazione in data 19/10/1985 al n. di prot. 10423

Rilascio in data 21/06/1989 al n. di prot. 194

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

NOTE: La presente pratica è stata definita positivamente e per la stessa il Comune di Cavarzere ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 194 del 21/06/1989

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: Concessione Edilizia 182/1988

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 18/06/1987 al n. di prot. 7046

Rilascio in data 03/08/1988 al n. di prot. 182

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: Concessione Edilizia 269/1990

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di Variante al progetto approvato con C.E. 182/88

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/09/1990 al n. di prot. 8743

Rilascio in data 15/11/1990 al n. di prot. 269

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: ABITABILITA'

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Abitabilità riferita all conclusione della Pratica Edilizia n. 160/87 di cui alle C.E. N. 182/88 E 269/90

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1991 al n. di prot. 11859/UT/90

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: SCIA alternativa suap. prot. 21243/2017

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Scia Alternativa

Per lavori: Lavori di ampliamento ai sensi del "nuovo piano casa" L.R. n.32 del 29/11/2013, art. 2 comma 1" per realizzazione di un ampliamento ad uso garage, modifiche interne e prospettiche realizzazione di un

Presentazione in data 08/02/2017 al n. di prot. suap 21243

NOTE: Con la stessa pratica sono state richieste anche le relative autorizzazioni sia Ambientali che



Idrauliche tutte rilasciate positivamente. Alla fine del percorso e nelle tempistiche previste dalla Legge non sembra che gli uffici comunali abbiano contestato alcuna irregolarità, pertanto il sottoscritto, sentiti comunque gli Uffici Comunali competenti, considererà approvata tale concessione. Alla data attuale tale Titolo risulta scaduto nei termini.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: CILA suap. prot. 29089/2018
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)
Per lavori: Variante n° 1 per Modifiche alla Recinzione
Presentazione in data 06/02/2018 al n. di prot. suap 29089

NOTE: Alla fine del percorso e nelle tempistiche previste dalla Legge non sembra che gli uffici comunali abbiano contestato alcuna irregolarità, pertanto il sottoscritto, sentiti comunque gli Uffici Comunali competenti, considererà approvata tale concessione. Alla data attuale tale Titolo risulta scaduto nei termini.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: SCIA suap. prot. 21753/2019
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Variante in Corso d'Opera alla Scia prot. 21243/2017 per lavori di chiusura di portico esistente e modifiche distributive interne
Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. suap 21753

NOTE: Alla fine del percorso e nelle tempistiche previste dalla Legge non sembra che gli uffici comunali abbiano contestato alcuna irregolarità, pertanto il sottoscritto, sentiti comunque gli Uffici Comunali competenti, considererà approvata tale concessione. Alla data attuale tale Titolo risulta scaduto nei termini.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Numero pratica: Concessione Edilizia 1/1996
Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione
Presentazione in data 28/04/1995 al n. di prot. 5327
Rilascio in data 05/01/1996 al n. di prot. 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Numero pratica: Concessione Edilizia 270/1996
Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Lavori di Variante al progetto approvato con C.E. 1/96
Oggetto: variante
Presentazione in data 13/07/1996 al n. di prot. 8694
Rilascio in data 03/10/1996 al n. di prot. 270

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Numero pratica: ABITABILITA'



Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Abitabilità riferita all conclusione della Pratica Edilizia n. 110/95 di cui alle C.E. N. 1/96 E 270/96

Abitabilità/agibilità in data 27/03/1997 al n. di prot. 3046/97/UT

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto autorizzato dalle Pratiche Edilizie precedentemente riportate, in sede di sopralluogo fatto in data 05/12/2022 si sono riscontrate le seguenti irregolarità: 1) Alcune modeste e piccole differenze sulle dimensioni interne di alcuni locali. 2) Differenze di altezza interna nei locali Letto (D), Lavanderia e Ripostiglio adiacente, i quali secondo i grafici progettuali dovrebbero avere un'altezza di mt. 3,00 mentre in realtà si è rilevato è mt. 2,40. 3) Modifiche e non realizzazioni degli accessi previsti nei grafici progettuali delle recinzioni. 4) Mancanza del completamento del locale ad uso Centrale Termica il quale versa in un apparente stato grezzo. 5) Mancanza di realizzazione della rampa di accesso al locale Garage. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere sia verosimilmente possibile ottenere la regolarizzazione urbanistica e la possibilità di completamento delle opere mediante l'inoltro di una Pratica S.C.I.A. in sanatoria (Art. 37 D.P.R. 380/2001) e successivamente con la presentazione di una richiesta di agibilità una pratica

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria (Art. 37 D.P.R. 380/2001)

Presunto costo forfettario di spesa per Scia di sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito del sopralluogo fatto in data 05/12/2022 e rispetto all'ultimo progetto approvato e per il quale è stata rilasciata regolare Abitabilità, non si sono riscontrate modifiche sostanziali se non alcune piccole differenze sul dimensionamento interno di alcuni locali.

Sentiti gli Uffici Comunali queste discrepanze possono comunque essere considerate all'interno delle normali tolleranze.

Si precisa inoltre che il passaggio di utilizzazione del locale ex Porticato ora Centrale Termica dall'unità immobiliare identificata con il sub 5 all'unità identificata con il sub 2 non costituisce alcun abuso edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A1 -Area a prevalente destinazione Agricola (art. 38 N.T.A.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	/

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella visita effettuata in data 05/12/2022 si è ritrovato all'interno della particella n. 43 un manufatto di significative dimensioni (circa 10,00 x 7,00) realizzato con materiale di recupero (onduline probabilmente di eternit) adibito, secondo quanto dichiarato dalla ditta esecutata, a ricovero attrezzi per la manutenzione del terreno stesso. Dopo i doverosi controlli è risultato che tale edificio risulta essere completamente abusivo in quanto non riportato o raffigurato in nessuna delle pratiche edilizie citate per i Corpi 1 e 2 e nemmeno nell'archivio catastale. Sentiti i Tecnici Comunali sembra che per questa tipologia di opere NON risulta esserci possibilità di regolarizzazione, quindi a fronte di questa situazione e in relazione all'attività che il sottoscritto Perito deve svolgere, l'unica soluzione percorribile risulta essere la completa demolizione di tale manufatto.

Regolarizzabili mediante: RIMOZIONE DEL MANUFATTO ABUSIVO

Presunto costo forfettario di spesa per rimozione opere: € 2.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per maggior dettaglio della destinazione urbanistica dell'area



vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente consulenza.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Premessa

Si intende precisare che le unità immobiliare facenti parte del presente corpo (Abitazione sub. 2 e Garage sub. 3) sono state oggetto nel recente scorso di opere edili di trasformazione e ampliamento con le lavorazioni in loco quasi totalmente terminate (si è rilevata la mancanza solamente di qualche opera rifinitiva).

Le pratiche burocratiche invece risultano attualmente scadute nei titoli e mai terminate, quindi le stesse in futuro dovranno essere riprese per l'eventuale conclusione definitiva con anche l'eventuale redazione delle certificazioni finali richieste dagli uffici. (vedi quanto meglio riportato nella sezione Pratiche Edilizie). In virtù di tale situazione l'attuale consistenza delle unità, anche se non perfettamente legittimata esaustivamente ma che potrà essere fatta dal futuro assegnatario, non risulta essere quella riportata nella planimetria catastale ma quella graficamente descritta nell'ultimo grafico autorizzato e riportato nella sezione Pratiche Edilizie.

Appartamento

Il presente Corpo si può definire come una Villetta residenziale con unito il locale garage, sviluppata tutta su un unico piano fuori terra ed in aderenza con altre unità immobiliari della medesima proprietà. L'area pertinenziale esterna (particella 106), alquanto estesa sia verso le direzioni nord e sud, risulta comune anche con le altre unità e non esiste quindi un reale cortile di piena proprietà anche se di fatto in loco si è rilevata la presenza di una recinzione lungo la direttrice est-ovest che suddivide l'utilizzazione delle aree ma questa non risulta inserita nelle attuali documentazioni catastali. La particella 106, contenente la porzione di edificio in oggetto e le sue unità accessorie, confina a Nord con il mappale 41 ad Este con il Canale di Loreo, a Sud con il mappale 43 e ad Ovest con la via pubblica denominata Maresana e proprio lungo questo lato è posto l'accesso pedonale/carraio indipendente per le unità del presente corpo. La porzione residenziale in esame, si sviluppa tutta su un unico piano e per raggiungerla, partendo dalla via pubblica, basta percorrere il breve tragitto che parte dalla stessa ed attraversa la porzione di cortile pertinenziale (giardino) interamente recintata. Dall'area esterna, attraversando un ampio porticato, si entra nell'appartamento il quale risulta così disposto: si accede direttamente in un ampio locale ad uso ingresso/soggiorno dal quale è possibile raggiungere la cucina e poi il locale lavanderia il quale funge anche da collegamento con un piccolo ripostiglio e il vano garage. Sempre dal locale ingresso/soggiorno si accede anche ad un corridoio che collega le 4 stanze da letto e i due bagni. Esternamente poi lungo il lato est, dove è posto anche il varco di accesso, risulta presente un vano adibito a centrale termica. Costruttivamente la struttura portante verticale prevalente è realizzata in muratura di laterizio, i solai sono probabilmente in laterocemento e la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi di laterizio. La pavimentazione interna risulta tutta uguale in mattonelle di materiale ceramico di buona finitura e di recente applicazione, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati al civile e tinteggiati prevalentemente in colore bianco, tranne per le pareti dei bagni e parte della cucina che risultano parzialmente rivestiti con mattonelle di materiale ceramico, le porte interne, sono in legno tamburato di buona qualità, le



finestrature sono in PVC con vetrocamera e il sistema di oscuramento è assicurato da balconi ad ante sempre in PVC. La porta di accesso all'unità residenziale risulta essere del tipo blindato con rivestimento in legno. Sono presenti ed attualmente funzionanti, secondo quanto riferito verbalmente dalla ditta esecutata (il C.T.U. non ha avuto modo di testare nessun impianto), sia l'impianto elettrico che quello idraulico (tutti autonomi), esiste anche l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia murale interna posta nel locale c.t. e alimentata a gas GPL con irraggiamento a pavimento per tutti i locali interni all'appartamento è presente infine anche un modesto impianto di climatizzazione estiva con n. 1 split ubicato nel locale soggiorno (tutto funzionante sempre secondo le indicazioni verbali dell'esecutato) Il locale centrale termica si presenta in uno stato definibile "grezzo" cioè risulta ancora in fase di completa definizione edile, manca della porta di ingresso e di tutte quelle opere di completamento previste nell'ultimo progetto autorizzato, quindi in futuro bisognerà probabilmente di nuove opere rifinitive. Anche gli accessi e la recinzione alla proprietà, così come raffigurati nei grafici progettuali ultimi concessionati, non sono stati ritrovati in sede di sopralluogo, completamente definiti e completi in ogni loro parte e quindi gli stessi in futuro bisogneranno sicuramente di nuove opere edili che vadano ad ultimare quanto iniziato.

Garage

Il locale garage si presenta come un unico vano di ampie dimensioni e come già detto, presenta sia un collegamento interno con l'appartamento che naturalmente uno di più ampie dimensioni con il cortile pertinenziale esterno, si precisa però che allo stesso varco attualmente risulta mancare una idonea rampa di collegamento tra la quota interna del pavimento con quella del terreno. Le rifiniture interne sono pressoché simili alla parte residenziale, con un impianto di illuminazione artificiale e con la porta di ingresso realizzata con un basculante del tipo scorrevole sezionale. Nella visita effettuata in entrambe le unità non si è notata la presenza di infiltrazioni e/o di assestamenti statici, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente le unità presentano un grado di finitura ottimo, con un'unica particolarità riferita al locale centrale termica il quale presenta uno stato di rifinitura incompleto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data [REDACTED] con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.235,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Non trovando nei menu prestabiliti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda



di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'appartamento più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENT O p. T	sup lorda di pavimento	0	178,00	1,00	178,00	€ 1.100,00
GARAGE p. T	sup lorda di pavimento	0	32,00	0,50	16,00	€ 1.100,00
PORTICO E CENTRALE TERMICA p. T	sup lorda di pavimento	0	45,00	0,40	18,00	€ 1.100,00
50% AREA PERTINENZA	sup lorda di pavimento	0	980,00	0,01	9,80	€ 1.100,00
			1.235,00		221,80	

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Premessa

Si intende precisare che l'unità immobiliare ad uso abitazione (sub 5) presenta una discrepanza nella sua consistenza riportata nella planimetria catastale, in quanto in sede di sopralluogo il vano porticato è stato trovato in uso diretto (come Centrale Termica) all'unità residenziale adiacente identificata con il sub. 2 Pertanto la stessa porzione non sarà considerata nel presente corpo.

Appartamento

Il presente Corpo si può definire come una Villetta residenziale con unito il locale garage, sviluppata tutta su un unico piano fuori terra ed in aderenza con altre unità immobiliari della medesima proprietà.



L'area pertinenziale esterna (particella 106), alquanto estesa sia verso le direzioni nord e sud, risulta comune anche con le altre unità e non esiste quindi un reale cortile di piena proprietà anche se di fatto in loco si è rilevata la presenza di una recinzione lungo la direttrice est-ovest che suddivide l'utilizzazione delle aree ma questa non risulta inserita nelle attuali documentazioni catastali. La particella 106, contenente la porzione di edificio in oggetto e le sue unità accessorie, confina a Nord con il mappale 41 ad Este con il Canale di Loreo, a Sud con il mappale 43 e ad Ovest con la via pubblica denominata Maresana e proprio lungo questo lato è posto l'accesso pedonale/carraio indipendente per le unità del presente corpo. La porzione residenziale in esame, si sviluppa tutta su un unico piano e per raggiungerla, partendo dalla via pubblica, basta percorrere il breve tragitto che parte dalla stessa ed attraversa la porzione di cortile pertinenziale (giardino) interamente recintato. Dall'area esterna si accede direttamente in una piccola nicchia racchiusa per poi entrare in un piccolo locale ingresso il quale è collegato ad un ampio vano ad uso cucina-pranzo e dallo stesso è possibile raggiungere tramite una porta il locale garage. Sempre dall'ingresso si accede anche ad un disimpegno che funge da collegamento con il bagno, un disimpegno e una stanza da letto. Costruttivamente la struttura portante verticale prevalente è realizzata in muratura di laterizio, i solai sono probabilmente in laterocemento e la copertura è a due falde con manto in tegole portoghesi di laterizio. La pavimentazione interna risulta tutta uguale in mattonelle di materiale ceramico di finitura economica e di non recente applicazione, le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati al civile e tinteggiati prevalentemente in colore bianco, tranne per le pareti del bagno e parte della cucina che risultano parzialmente rivestiti con mattonelle di materiale ceramico, le porte interne, sono in legno tamburato di qualità economica, le finestre sono in legno con vetrocamera e il sistema di oscuramento è assicurato da balconi ad ante sempre in legno. La porta di accesso all'unità residenziale risulta essere in legno con grandi vetrate a doppia camera (tipologia simile alle finestre) e sono presenti ed attualmente funzionanti, secondo quanto riferito verbalmente dalla ditta eseguita (il C.T.U. non ha avuto modo di testare nessun impianto), sia l'impianto elettrico che quello idraulico (tutti autonomi), esiste anche l'impianto di riscaldamento autonomo realizzato con caldaia murale posta esternamente sulla parete Nord, e alimentata a gas GPL con termosifoni ad elementi in ghisa dislocati nei vari locali interni all'appartamento, è presente infine anche un modesto impianto di climatizzazione estiva con n. 1 split ubicato nel locale Disimpegno (tutto funzionante sempre secondo le indicazioni verbali dell'esecutato). Nella visita effettuata si è rilevata la presenza anche di una stufa a legna posta nel locale cucina-pranzo.

Garage

Il locale garage si presenta come un unico vano di sufficienti dimensioni e come già detto, presenta sia un collegamento interno con l'appartamento che naturalmente uno di più ampie dimensioni con il cortile pertinenziale esterno. Le rifiniture interne sono pressoché simili alla parte residenziale, con un impianto di illuminazione artificiale e con la porta di ingresso realizzata con un portone ad ante in metallo e si segnala che l'attuale utilizzazione del locale non è quella di garage ma di lavanderia e locale disbrigo. Nella visita effettuata in entrambe le unità non si è notata la presenza di infiltrazioni e/o di assestamenti statici, pertanto in conclusione generale si può dire che complessivamente le unità presentano un grado di finitura mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: CONIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con [REDACTED] [REDACTED] per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data [REDACTED] con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto



dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.066,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Non trovando nei menu predefiniti l'esatta terminologia, si precisa che il parametro utilizzato "Sup. Lorda di Pavimento" viene inteso, utilizzato e calcolato dal sottoscritto C.T.U. come la più comune Superficie Commerciale Lorda e cioè la superficie lorda dell'appartamento più il 100% della muratura perimetrale di proprietà e più il 50% della muratura perimetrale in comproprietà, il tutto arrotondando i risultati all'unità.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
APPARTAMENT O p. T	sup lorda di pavimento	0	67,00	1,00	67,00	€ 800,00
GARAGE p. T	sup lorda di pavimento	0	17,00	0,50	8,50	€ 800,00
PORTICO p. T	sup lorda di pavimento	0	2,00	0,40	0,80	€ 800,00
50% AREA PERTINENZA	sup lorda di pavimento	0	980,00	0,01	9,80	€ 800,00
			1.066,00		86,10	



Descrizione: di cui al punto Corpo 3 -NUDO TERRENO-**Nudo Terreno**

Trattasi di un'area di nudo terreno comprendente particelle censite sia al Catasto Terreni ed anche una al Catasto Fabbricati con categoria F/1 (area urbana) la quale risulta derivare da una demolizione di un precedente edificio censito e precisamente sono i mappali n° 43 - 87 e 107 del Foglio 86 della superficie catastale complessiva di Ha. 0.31.40. L'insieme del piccolo fondo che si presenta in un unico corpo abbastanza regolare di forma quasi rettangolare con lato maggiore lungo la direzione nord-sud risulta confinare lungo il lato nord con la particella 106, contenente gli edifici descritti nei Corpi 1 e 2 con il dettaglio però che non esiste nessuna recinzione che identifichi tale limite, lungo il lato est dal canale di Loreo, lungo il lato sud dalla particella 203 e lungo il lato ovest dalla strada pubblica (Via Maresana). L'appezzamento, attualmente privo della possibilità di qualsiasi sviluppo edificatorio, non risulta essere coltivato per attività agricola e si presenta quasi come una prosecuzione continuativa del giardino a servizio dell'unità identificata come sub. 2 del mappale 106. Al suo interno si alternano aree piantumate con numerose e grandi alberature e aree con semplice manto erboso non particolarmente curato vista la notevole estensione. All'interno della particella n. 43 è presente un manufatto di significative dimensioni (circa 10,00 x 7,00) realizzato con materiale di recupero (onduline probabilmente di eternit) adibito, secondo quanto dichiarato dalla ditta eseguita, a ricovero attrezzi per la manutenzione del terreno stesso. Tale edificio comunque risulta essere completamente abusivo in quanto non è riportato in nessun grafico progettuale delle ultime attività edilizie e nemmeno nell'archivio catastale. Nella visita effettuata non è stato possibile verificare l'esatta consistenza del terreno in quanto, a causa della vegetazione e della mancanza di precisi manufatti che identifichino tutti i confini, non si è potuto rilevare le reali dimensioni del fondo, quindi nel proseguo verranno assunti come parametri dimensionali le superfici catastali e l'eventuale futura cessione dovrà essere considerata a corpo e non a misura.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di ██████████ - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: CONIUGATA SEPARATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Sposata con ██████████ ██████████ per matrimonio nel Comune di Cavarzere (Ve) in data ██████████, con le seguenti annotazioni riportate nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio: - "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni". - "Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del comune di Cavarzere, in data ██████████, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio di stato civile, al n. 108 parte II serie C, anno 2021, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 117 parte II serie C, i coniugi ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ di cui al matrimonio controscritto si sono separati".

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.140,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

In riferimento alla consistenza si assume come parametro la superficie nominale riportata nei Registri catastali

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
TERRENO AGRICOLO	sup lorda di pavimento	0	3.140,00	1,00	3.140,00	€ 3,00
			3.140,00		3.140,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] proprietario 1/2 [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] proprietaria 1/2 dal 11/04/1987 al 28/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Amelia Cinquepalmi , in data 11/04/1987, ai nn. 7616; trascritto a Chioggia , in data 17/04/1987, ai nn. 1700/1335.

Note: Con tale Rogito sono stati acquistati i beni aventi originariamente i seguenti identificativi

catastali: - Acquisto da [redacted] beni identificati con Foglio 86 mappali 87 e 107 - Acquisto da [redacted] beni identificato con Foglio 86 mappali 106 e 43

Titolare/Proprietario: - [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] proprietario 1/2 - [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] usufruttuario 1/4 - [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] usufruttuaria 1/4 - [redacted] c.f. [redacted]
 [redacted] Nuda Proprietaria 1/4 - [redacted] c.f. [redacted]



██████████ Nudo Proprietario 1/4 dal 28/04/2005 al 10/05/2012 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 28/04/2005, ai nn. 41157; trascritto a Chioggia , in data 09/05/2005, ai nn. 3024/1651.

Note: Il Rogito sopra citato trasferiva le sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ c.f.

██████████ usufruttuario 1/4 - ██████████ c.f.

██████████ Nuda Proprietaria 1/8 e Proprietaria 1/8 - ██████████ c.f. ██████████ Nudo Proprietario 1/8 e proprietario 1/8 dal 10/05/2012 al 09/08/2014 . In forza di Ricongiungimento di 'Usufrutto.

Note: Il Ricongiungimento di Usufrutto sopra citato è riferito alle sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ c.f.

██████████ Proprietaria 1/4 - ██████████ c.f.

██████████ Proprietario 1/4 dal 09/08/2014 al 26/05/2016 . In forza di Ricongiungimento di 'Usufrutto.

Note: Il Ricongiungimento di Usufrutto sopra citato è riferito alle sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ c.f. ██████████

Proprietaria 1/4 dal 26/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteo Ceolin, in data 26/05/2016, ai nn. 541/428; trascritto a Chioggia , in data 01/06/2016, ai nn. 2737/1924.

Note: Con tale Rogito la sig.ra ██████████ acquisiva l'intera proprietà di tutti i beni del compendio immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Titolare/Proprietario: ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 ██████████ f.

██████████ proprietaria 1/2 dal 11/04/1987 al 28/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Amelia Cinquepalmi , in data 11/04/1987, ai nn. 7616; trascritto a Chioggia , in data 17/04/1987, ai nn. 1700/1335.

Note: Con tale Rogito sono stati acquistati i beni aventi originariamente i seguenti identificativi catastali: - Acquisto da ██████████ beni identicati con Foglio 86 mappali 87 e 107 - Acquisto da ██████████ beni identificato con Foglio 86 mappali 106 e 43

Titolare/Proprietario: - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ usufruttuario 1/4 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ usufruttuaria 1/4 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ Nuda Proprietaria 1/4 - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f.

██████████ Nudo Proprietario 1/4 dal 28/04/2005 al 10/05/2012 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 28/04/2005, ai nn. 41157; trascritto a Chioggia , in data 09/05/2005, ai nn. 3024/1651.

Note: Il Rogito sopra citato trasferiva le sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f.



██████████ usufruttuario 1/4 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ Nuda Proprietaria 1/8 e Proprietaria 1/8 - ██████████

il ██████████ c.f. ██████████ Nudo Proprietario 1/8 e proprietario 1/8 dal 10/05/2012 al 09/08/2014 . In forza di Ricongiungimento di 'Usufrutto.

Note: Il Ricongiungimento di Usufrutto sopra citato è riferito alle sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ Proprietaria 1/4 - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ Proprietario 1/4 dal 09/08/2014 al 26/05/2016 . In forza di Ricongiungimento di 'Usufrutto.

Note: Il Ricongiungimento di Usufrutto sopra citato è riferito alle sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ nata a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████

Proprietaria 1/4 dal 26/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteo Ceolin, in data 26/05/2016, ai nn. 541/428; trascritto a Chioggia , in data 01/06/2016, ai nn. 2737/1924.

Note: Con tale Rogito la sig.ra ██████████ acquisiva l'intera proprietà di tutti i beni del compendio immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Titolare/Proprietario: ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 ██████████ nata a C ██████████ c.f.

██████████ proprietaria 1/2 dal 11/04/1987 al 28/04/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Amelia Cinquepalmi , in data 11/04/1987, ai nn. 7616; trascritto a Chioggia , in data 17/04/1987, ai nn. 1700/1335.

Note: Con tale Rogito sono stati acquistati i beni aventi originariamente i seguenti identificativi

catastali: - Acquisto da ██████████ beni identificati con Foglio 86 mappali 87 e 107 - Acquisto da ██████████

██████████ beni identificato con Foglio 86 mappali 106 e 43

Titolare/Proprietario: - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ usufruttuario 1/4 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ usufruttuaria 1/4 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ Nuda Proprietaria 1/4 - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ Nudo Proprietario 1/4 dal 28/04/2005 al 10/05/2012 . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Marco Gava, in data 28/04/2005, ai nn. 41157; trascritto a Chioggia , in data 09/05/2005, ai nn. 3024/1651.

Note: Il Rogito sopra citato trasferiva le sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ proprietario 1/2 - ██████████ nato a ██████████ c.f.

██████████ usufruttuario 1/4 - ██████████ nata a ██████████ c.f.

██████████ Nuda Proprietaria 1/8 e Proprietaria 1/8 - ██████████ nato a ██████████

il ██████████ c.f. ██████████ Nudo Proprietario 1/8 e proprietario 1/8 dal 10/05/2012 al

09/08/2014 . In forza di Ricongiungimento di 'Usufrutto.

Note: Il Ricongiungimento di Usufrutto sopra citato è riferito alle sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f.



██████████ proprietario 1/2 - ██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████
 ██████████ Proprietaria 1/4 - ██████████ nato a ██████████ c.f. ██████████
 ██████████ Proprietario 1/4 dal 09/08/2014 al 26/05/2016 . In forza di Ricongiungimento di
 'Usufrutto.

Note: Il Ricongiungimento di Usufrutto sopra citato è riferito alle sole unità identificate con il Foglio 86 mappale 106 sub. 5 e sub. 6.

Titolare/Proprietario: - ██████████ nata a ██████████ c.f. ██████████
 Proprietaria 1/4 dal 26/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Matteo Ceolin, in data 26/05/2016, ai nn. 541/428; trascritto a Chioggia , in data 01/06/2016, ai nn. 2737/1924.

Note: Con tale Rogito la sig.ra ██████████ acquisiva l'intera proprietà di tutti i beni del compendio immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

Identificativo corpo: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), Località Maresana n. 5 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Secondo quanto riportato nelle certificazioni anagrafiche comunali e constatato anche nella visita effettuata le Unità Immobiliari risultano occupate direttamente dall'esecutata e da suoi figli, nonché dall'attuale compagno e dai suoi figli.

Identificativo corpo: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), Località Maresana n. 5 **Occupato da** ██████████
 ██████████ e ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 15/10/2021 per
 l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile

Registrato a VENEZIA 1 il 18/10/2021 ai nn. ██████████

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/10/2025

Note: Si precisa che il Contratto di Affitto risulta essere stato stipulato e registrato in data successiva all'atto esecutivo di Pignoramento dei beni eseguito da ██████████ e pertanto nel proseguo il sottoscritto ritiene di non dover prendere in considerazione l'esistenza di tale contratto in quanto ai sensi dell'art. 2923 c.c., lo stesso non può essere considerato opponibile alla procedura esecutiva. Solo ai fini della completezza documentale, oltre alla dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, si allega alla presente relazione anche una copia informale del testo del contratto di locazione e delle ricevute di registrazione, il tutto fornito spontaneamente dall'esecutato (il C.T.U. comunque non può fornire alcuna assicurazione che sia effettivamente lo stesso documento depositato anche se nel confronto dei dati gli stessi coincidono). Nella visita effettuata si è osservato che gli stessi locali sono in piena utilizzazione e pubblico possesso degli attuali locatari sig.ri ██████████ e ██████████

Identificativo corpo: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

sito in Cavarzere (VE), Località Maresana n. 5 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Secondo ritrovato nella visita di sopralluogo i terreni sembrano essere in disponibilità alla ditta esecutata in virtù anche delle dichiarazioni verbali ricevute.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:



6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO DI SOTTOMISSIONE; A rogito di Notaio Lucia Di Lieto in data 30/01/1988 ai nn. 33751; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/02/1988 ai nn. 837/632; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Corpo e non risulta cancellabile. Trattasi della Trascrizione di un atto di sottomissione ai sensi dell'art. 10 bis e 17 quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Cavarzere a Favore dello stesso Comune di Cavarzere e a Carico degli ex proprietari [REDACTED] e [REDACTED] i quali a fonte del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato esistente (Pratica Edilizia n. 160/87) si obbligarono alla rinuncia di qualsiasi indennizzo nel caso di espropriazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di Legge..

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO DI SOTTOMISSIONE; A rogito di Notaio Lucia Di Lieto in data 30/01/1988 ai nn. 33751; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/02/1988 ai nn. 837/632; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Corpo e non risulta cancellabile. Trattasi della Trascrizione di un atto di sottomissione ai sensi dell'art. 10 bis e 17 quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Cavarzere a Favore dello stesso Comune di Cavarzere e a Carico degli ex proprietari [REDACTED] e [REDACTED] i quali a fonte del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato esistente (Pratica Edilizia n. 160/87) si obbligarono alla rinuncia di qualsiasi indennizzo nel caso di espropriazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di Legge..

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

- Descrizione onere: TRASCRIZIONE ATTO DI SOTTOMISSIONE; A rogito di Notaio Lucia Di Lieto in data 30/01/1988 ai nn. 33751; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/02/1988 ai nn. 837/632; Si precisa che la Nota colpisce tutti i beni del presente Corpo e non risulta cancellabile. Trattasi della Trascrizione di un atto di sottomissione ai sensi dell'art. 10 bis e 17 quinquies delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Cavarzere a Favore dello stesso Comune di Cavarzere e a Carico degli ex proprietari [REDACTED] e [REDACTED] i quali a fonte del rilascio della concessione edilizia per l'ampliamento del fabbricato esistente (Pratica Edilizia n. 160/87) si obbligarono alla rinuncia di qualsiasi indennizzo nel caso di espropriazione della costruzione verso qualsiasi Ente lo potesse richiedere ai sensi di Legge..

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3 -NUDO TERRENO-



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 CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000 ; A rogito di Notaio Matteo Ceolin in data 26/07/2019 ai nn. 3269/2634; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/07/2019 ai nn. 4236/644 ; Note: Si precisa che la presente Nota colpisce le seguenti unità immobiliari Foglio 86 Particella 106 sub. 2-3-4-5-6 e relativo terreno pertinenziale.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 180000 ; A rogito di Notaio Matteo Ceolin in data 26/07/2019 ai nn. 3269/2634; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/07/2019 ai nn. 4236/644 ; Note: Si precisa che la presente Nota colpisce le seguenti unità immobiliari Foglio 86 Particella 106 sub. 2-3-4-5-6 e relativo terreno pertinenziale. Il costo per la cancellazione è ricompreso nella stessa nota indicata al Corpo 1

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 19/06/2021 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/06/2021 ai nn. 3966/2942; Si precisa che la Nota colpisce completamente i beni di tutti i Corpi facenti parte il presente Lotto .

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 19/06/2021 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/06/2021 ai nn. 3966/2942; Si precisa che la Nota colpisce completamente i beni di tutti i Corpi facenti parte il presente Lotto Il costo per la cancellazione è ricompreso nella stessa nota indicata al Corpo 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di UNEP CORTE DI APPELLO DI VENEZIA in data 19/06/2021 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/06/2021 ai nn. 3966/2942; Si precisa che la Nota colpisce completamente i beni di tutti i Corpi facenti parte il presente Lotto Il costo per la cancellazione è ricompreso nella stessa nota indicata al Corpo 1.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

sito in Cavarzere (VE), Località Maresana n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON ESISTE NESSUN 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: NON ESISTE NESSUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: NON ESISTE NESSUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

sito in Cavarzere (VE), Località Maresana n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON ESISTE NESSUN 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: NON ESISTE NESSUN CONDOMINIO

Millesimi di proprietà: NON ESISTE NESSUN CONDOMINIO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Corpo 3 -NUDO TERRENO-

sito in Cavarzere (VE), Località Maresana n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

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:

Valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale (lorda - comprensiva di murature). Per la determinazione del valore degli immobili si è stabilito di far riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati nel mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili di analoga categoria o similari per ubicazione, disposizione e stato d'uso. Per ottenere i valori unitari di riferimento ponderati sono state recentemente interpellate sia alcune agenzie immobiliari, che alcuni professionisti del settore, entrambi scelti tra quelli di maggiore serietà, affidabilità ed esperienza, operanti da tempo in ambito comunale.

8.2.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Alcuni Professionisti del Settore, nonché per esperienza personale del C.T.U., il tutto tenendo conto dello stato in cui versano gli immobili..

8.3.3 Valutazione corpi:

Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 219.582,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO p. T	178,00	€ 1.100,00	€ 195.800,00
GARAGE p. T	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
PORTICO E CENTRALE TERMICA p. T	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
50% AREA PERTINENZA	9,80	€ 1.100,00	€ 10.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 243.980,00
CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLA ZONA DI UBICAZIONE			€ -24.398,00
Valore corpo			€ 219.582,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.582,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.582,00
Valore di stima			€ 0,00

Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.992,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO p. T	67,00	€ 800,00	€ 53.600,00
GARAGE p. T	8,50	€ 800,00	€ 6.800,00
PORTICO p. T	0,80	€ 800,00	€ 640,00
50% AREA PERTINENZA	9,80	€ 800,00	€ 7.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.880,00
CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLA ZONA DI UBICAZIONE			€ -6.888,00
Valore corpo			€ 61.992,00



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.992,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.992,00
Valore di stima	€ 0,00

Corpo 3 -NUDO TERRENO-

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.420,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
TERRENO AGRICOLO	3.140,00	€ 3,00	€ 9.420,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.420,00
Valore corpo	€ 9.420,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.420,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.420,00
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>
Corpo 1 - VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-	Abitazione di tipo economico [A3]	221,80	€ 219.582,00	€ 219.582,00
Corpo 2 - VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-	Abitazione di tipo economico [A3]	86,10	€ 61.992,00	€ 61.992,00
Corpo 3 - NUDO TERRENO-		3.140,00	€ 9.420,00	€ 9.420,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 14.549,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00
ARROTONDAMENTO	€ 90,70

Giudizio di comoda divisibilità: NO

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00

Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-

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

Corpo 3 -NUDO TERRENO-

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 266.000,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: classe F

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato risulta valido fino al 19-04-2026

Identificativo corpo: Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: classe F

Note Indice di prestazione energetica: Il certificato risulta valido fino al 19-04-2026



Identificativo corpo: Corpo 3 -NUDO TERRENO-
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: NO

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 - Certificazioni Anagrafiche e di Stato Civile
- All. 2 - Documentazione Catastale (Estratto Mappa, Visure, Elaborato Plan. e Schede Planimetriche)
- All. 3 - Titoli di Proprietà
- All. 4 - Documentazione Locazioni
- All. 5 - Documentazione Regolarità Edilizia (Atti Amm. e stralcio grafici)
- All. 6 - Certificazioni Energetiche
- All. 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 8 - Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo Corpo 3 -NUDO TERRENO-: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Corpo 1 -VILLETTA CON GARAGE (sub 2+3)-: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 2, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 4, consistenza 7, superficie 146, rendita € 361,52 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] in</p>



	<p>data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 3, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere , categoria C/6, classe 5, consistenza 22, superficie 25, rendita € 37,49</p> <p>Corpo Corpo 2 -VILLETTA CON GARAGE (sub 5+6)-:</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 5, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere , categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5, superficie 71, rendita € 155,45</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 106, subalterno 6, indirizzo Località Maresana n. 4, piano T, comune Cavarzere , categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 17, rendita € 22,16</p> <p>Corpo Corpo 3 -NUDO TERRENO-:</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Cavarzere , foglio 86, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha. 0.06.90, reddito dominicale: € 6,53, reddito agrario: € 4,28</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni :</u> [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000 , sezione censuaria Cavarzere , foglio 86, particella 87, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale Ha. 0.22.60, reddito dominicale: € 21,38, reddito agrario: € 14,01</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprietà 1000/1000, foglio 86, particella 107, indirizzo Località Maresana, piano T, comune Cavarzere , categoria F/1, consistenza 190, superficie 190</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 266.000,00€

Data generazione:
23-02-2023 16:02

L'Esperto alla stima
Geom. Adolfo Crepaldi

