

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **AMCO -Asset Management Company S.p.A.**
contro:

N° Gen. Rep. **E.I. 92/2024**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.....

Giudice delle esecuzioni: **Dr.ssa PITINARI** Udienza del: **19/11/2024**
Custode: **Dr.ssa Giorgia TOFFANELLO**
PEC: giorgiatoffanello@odcecvenezia.legalmail.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scoperto esclusivo

(CAVARZERE Fg.49 mapp. 2412 subb. 2 e16);

AVVERTENZA

Il presente RAPPORTO DI VALUTAZIONE è stato redatto, nel rispetto del regolamento per il deposito telematico, con tecniche informatiche idonee ad agevolare la consultazione e la fruizione dell'elaborato principalmente da parte del MAGISTRATO con possibilità di navigazione all'interno del documento ed inoltre con possibilità di usufruire di collegamenti alla documentazione allegata (visionabili posizionandosi con il cursore sul link e premendo contemporaneamente il tasto "ctrl" e link):

Link all'Allegato n.

Esperto della stima:

ARCHITETTO FRANCESCA VERGINE

iscritta al n.139 come Consulente Tecnico d'Ufficio
C.F. VRGRFNC55C49C632M - Partita I.V.A. 02783550276

Iscritto al REGINDE del Ministero della Giustizia con il seguente indirizzo

(Ve) Mira 30034 via Marconi civ.3

del Tribunale Civile e Penale di Venezia

Cellulare 335 7077919

PEC: francesca.vergine@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

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*

# oneri giuridici	# ipoteca volontaria	nn. 1225/251-2011;
	# pignoramento	nn. 2080/1556-2024;
# creditore	AMCO -Asset Management Company S.p.A.	
	con l'avv. Davide PIACENTINI PEC: davide.piacentini@milano.pecavvocati.it	
# creditori intervenuti	nessuno	

2) *Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari.*

# quota pignorata	LOTTO UNICO) piena proprietà per la quota di 1/1
# comproprietari	nessuno

3) *Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati.*

# ubicazione	CAVARZERE (VE) – 30014 - (VE), in via Regina Margherita civ. 49 int. =
---------------------	---

4) *Indicazione del prezzo di stima*

LOTTO Unico) porzione bifamiliare, mag.-garage e scoperto esclusivo

# Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€ 40.300,00
# Valore immobile nello stato di occupato:	€ ===



Indice

Indice generale

<u>COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....</u>	<u>8</u>
<u>GENERALITA' ESECUTATO.....</u>	<u>9</u>
<u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....</u>	<u>10</u>
<u>Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....</u>	<u>10</u>
<u>Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formazione dei lotti di vendita.....</u>	<u>11</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>11</u>
<u>Descrizione sommaria Lotto.....</u>	<u>12</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>12</u>
<u>REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....</u>	<u>14</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>14</u>
<u>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....</u>	<u>15</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>15</u>
<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....</u>	<u>16</u>
<u>Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....</u>	<u>16</u>
<u>Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).....</u>	<u>16</u>
<u>Atti di asservimento urbanistici.....</u>	<u>16</u>
<u>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.....</u>	<u>16</u>
<u>Altri pesi o limitazioni d'uso.....</u>	<u>16</u>
<u>Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>17</u>
<u>Iscrizioni.....</u>	<u>17</u>
<u>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....</u>	<u>18</u>
<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....</u>	<u>19</u>
<u>Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (vedi Figura 1).....</u>	<u>19</u>
<u>Criterio di stima.....</u>	<u>21</u>
<u>Fonti di informazione.....</u>	<u>21</u>
<u>Valutazione corpi.....</u>	<u>21</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>21</u>
<u>Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.....</u>	<u>21</u>
<u>Adeguamenti e correzioni della stima.....</u>	<u>21</u>
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>22</u>
<u>VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....</u>	<u>23</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>23</u>
<u>ALLEGATI.....</u>	<u>24</u>
<u>L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....</u>	<u>25</u>
<u>RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....</u>	<u>26</u>
<u>LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo</u>	<u>26</u>
<u>Diritto reale staggito.....</u>	<u>26</u>
<u>Quota di proprietà.....</u>	<u>26</u>
<u>Dati catastali.....</u>	<u>26</u>
<u>Valore (al netto delle detrazioni).....</u>	<u>26</u>



Quesiti

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

- l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;
 - 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:
 - 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
 - per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - # iscrizioni
 - # pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 - indichi, ove ne ricorra 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;
 - 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;
- 8 bis.** Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile;



- 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;
- alleghi 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.
- 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;
- predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
lotto; # diritto reale staggito # quota di proprietà # identificativo catastale # 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 delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.** Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita. Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01/07/2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem. Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



PREMESSA.

Il G.E. nell'udienza del 22/05/24 ha nominato la sottoscritta arch. Francesca Vergine con studio in Mira via Marconi 3 incaricandola di rispondere ai quesiti sopra indicati.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia, Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali ed il Comune di Cavarzere, compiuti altresì i necessari sopralluoghi presso gli immobili da stimare ed inoltre compiuto il giuramento in data 12/06/24 la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione:

- in data 12/06/2024 accettazione incarico e prestato il giuramento;
- in data 12.06.24 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale del Territorio di Venezia;
- in data 14.06.24 compiuta ricerca degli immobili da stimare, nel territorio comunale di Cavarzere con custode ed effettuato sopralluogo;
- in data 03.09.24 inviata richiesta di atto notarile di provenienza e ricevuta copia il 10.09.24;
- in data 25.07.24 e 06.09.24 richieste informazioni anagrafiche ricevute il 27.07.24 e 10.09.24;
- in data 24.07.24 presentata domanda di accesso agli atti all'ufficio edilizia del comune di Cavarzere e ricevute copie il 29.07.24; in data 07.09.24 presentata richiesta di ulteriore verifica con risposta del 10.09.24;
- in data 03.09.24 richieste informazioni alla Cancelleria del Tribunale di Venezia – Ruolo Generale Civile "A" ricevute il 10.09.24;
- in data 06.09.24 assunte informazioni e documentazione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del Territorio di Chioggia.

[Link all'Allegato n. All 01 - giuramento ctu.pdf](#)



ASSUNZIONI

Ove non diversamente indicato l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendoli dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni previa verifica in sede di sopralluogo ed inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate per le varie verifiche effettuate.

Relativamente agli immobili nel loro complesso, ma con particolare riferimento agli impianti esistenti, si ritiene necessario applicare una riduzione forfettaria pari al 3% dal valore di stima dello specifico bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi in quanto vendita giudiziaria.

L'esperta stimatrice dichiara inoltre che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (*in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi faccia emergere ulteriori difformità non evidenti*) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.

L'esperto stimatore richiama tutto quanto riportato nella "**LINEE GUIDA IN MATERIA DI BUONE PRASSI NEL SETTORE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**"- approvate dal Consiglio Superiore della Magistratura con delibera dell'11 ottobre 2017 con particolare riferimento a quanto reso noto nell'Allegato 4 - "Ordinanza di delega delle operazioni di vendita":

"... RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;..."



Risposta al primo punto del quesito

"(...) 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;(...)"

1 COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

Al fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria relativa agli immobili pignorati ex. art. 567, comma 2, C.P.C., prodotta dal Notaio Vincenzo CALDERINI di Santa Maria Capua Vetere (CE) - attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in cancelleria tribunale Venezia in data 17/04/2024.



Risposta al secondo punto del quesito

"(...) 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; (...)"

2 GENERALITA' ESECUTATO

Da una verifica effettuata in data 29/07/2024 dei dati registrati al Comune di CAVARZERE, risulta possibile indicare i seguenti dati identificativi della parte eseguita:

Cognome e nome

nata a

in data

c.f.

residente a

stato civile

libero

in via

=



Risposta al terzo punto del quesito

"(...) 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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti; (...)”

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1 *Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.*

Quota colpita dal pignoramento.

Il pignoramento colpisce l'intera quota di piena proprietà della parte eseguita.

Nell'atto di pignoramento,

trascritto a Chioggia
in data
ai nn.
a favore della AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro
degli immobili in CAVARZERE (VE) così distinti in Catasto Urbano:
per la quota di 1/1
N.C.E.U.- Sez.= Fg. 49, mapp. 2412, sub. 2
N.C.E.U.- Sez.= Fg. 49, mapp. 2412, sub. 16

Sezione D ulteriori informazioni:

“SI PRECISA QUANTO SEGUE:- I DATI ANAGRAFICI ANAGRAFICI DELLA PARTE CONTRO SONO INSERITI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE, SI ESONERA IL CONSERVATORE IN MERITO A QUANTO INNANZI DICHIARATO.- GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 39.821,55 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.- CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. CON SEDE IN BOLOGNA VIA DELLA BEVERARA N. 19 NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P. A., CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39 RAPPRESENTATA E DIFESA, DALL'AVV. DAVIDE PIACENTINI (C.F. PCNDVD65H12F205D) ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL SUO STUDIO IN MILANO ALLA VIA SAN GREGORI O N. 49”.

3.2 *Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.*

A seguito dell'ispezione effettuata in data 06 settembre 2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio Servizi Catastali risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

CATASTO FABBRICATI – CAVARZERE – Fg. 49

mappale 2412 sub. 2, Z.C. =, Cat. A/3, Cl. 3 vani 6.5, Via VIALE REGINA MARGHERITA civ. =, SNC PT-1, Sup. Cat. 129 mq. – R.C. € 288,70



mappale 2412 sub. 16,

Z.C.=, Cat. C/6, Cl. 4 mq 23.0, Via VIALE REGINA MARGHERITA civ. SNC P.T. Sup. Cat. 26 mq. – R.C. € 10,22

in ditta:

1. () nato a () (VE) il ()

Diritto di: Proprietà per 1/1

2. () nata a () (VE) il ()

I

Si precisa che la madre dell'esecutato, sig. () nata a Cavarzere il ()-1, è
a Cavarzere in data il 15/12/2011.

La ditta catastale non corrisponde all'attuale ditta proprietaria pertanto **NON vi è corrispondenza soggettiva.**

La planimetria dell'unità immobiliare (*sub. 2*) è catastalmente corrispondente allo stato di fatto, mentre la planimetria dell'unità immobiliare (*sub. 16*) non è catastalmente corrispondente allo stato di fatto e quindi **NON vi è totale corrispondenza oggettiva.**

Pertanto si prevede un costo per regolarizzazione catastale pari ad € 1.000,00.

[Link all'Allegato n. 02a visura NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02b visura NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 16.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02c planimetria NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 2.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02d planimetria NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 16.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 02e estratto mappa NCT Fg 49 mapp 2412 .pdf](#)

3.3 Formazione dei lotti di vendita.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare **non sono ulteriormente divisibili** e pertanto si provvederà alla stima degli immobili, secondo l'attuale identificazione catastale, come segue:

LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scoperto esclusivo**3.3.1 LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo**

tipologia immobile porzione di bifamiliare a due piani fuoriterza con magazzino-garage su edificio secondario e con scoperto esclusivo.

ubicazione CAVARZERE (VE) – 30014 - via Regina Margherita civ. 49 int.=

pertinenze ed acc.ri locali accessori in edificio secondario e scoperto esclusivo recintato .

servitù nessuna

mill. parti comuni n.d.

dati catastali NCEU-CAVARZERE Sez.Urb.=, Z.C.= Fg. 49 mapp. 2412 sub. 2 (alloggio e scop. escl.)

NCEU-CAVARZERE Sez.Urb.=, Z.C.= Fg. 49 mapp. 2412 sub. 16 (mag-garage)

Confini

Da estratto mappa, l'edificio ricade sulla particella 2412, la quale confina in corpo unico, a nord



con i mappali 305, 1976, 1776 e 1773, ad est con i mappali 1747 e 366, a sud con il mappale 541 (*ovverosia ricade parzialmente il Viale Regina Margherita*), infine ad ovest con altro foglio di mappa.

3.4 Descrizione sommaria Lotto.

3.4.1 LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari destinate ad abitazione con garage e scoperto esclusivo e sottoposte a procedura esecutiva, si trovano in una zona periferica del comune di Cavarzere, località ca' Labia, in un contesto abbastanza ben servito dal punto di vista della viabilità considerata la vicinanza al raccordo che conduce alla strada statale 309 o E55.

L'edificio, in cui si trovano le unità immobiliari pignorate, fa parte di un complesso residenziale di sette palazzine di edilizia popolare costruito all'inizio degli anni sessanta (*con rilascio dell'abitabilità originaria in data 15 ottobre 1965*) ed è costituito da due unità abitative speculari; si eleva per due piani fuori terra, presumibilmente con fondazioni in c.a., murature portanti in mattoni e pilastri in c.a.; strutture orizzontali realizzate con solai in laterocemento; intonaci interni ed esterni al civile con finiture dell'epoca.

Ciascuna unità ha un'area scoperta esclusiva sulla quale, per quanto attiene l'unità oggetto di perizia, si trova anche un edificio adibito a magazzino/garage.

L'appartamento si trova al piano terra e primo piano dell'edificio I avente accesso pedonale e carraio da viale Regina Margherita.

L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso che, a sinistra, fa accedere alle scale che si addossano sul lato sud; nell'ingresso si aprono la cucina con affaccio ad est e il soggiorno con affaccio a sud. Dalla cucina si entra in un altro locale posto a nord, dove una portafinestra permette l'accesso autonomo allo scoperto; al primo piano si trovano tre camere (rispettivamente con affacci a sud, ad est e a nord). Il bagno, immediatamente a destra delle scale, è finestrato ed è dotato di lavandino, w.c., bidet, vasca da bagno e lavabiancheria.

I pavimenti dell'alloggio sono in piastrelle in granigliato (*in formato e colore differente nelle camere da letto e nel bagno*). Le pareti sono semplicemente intonacate e dipinte ad eccezione del bagno e della cucina ove le pareti sono parzialmente piastrellate. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e con avvolgibili in plastica. In alcuni locali ci sono doppi serramenti in alluminio. La camera ad est ha un piccolo poggiatesta.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura chiara.

L'impianto di riscaldamento è fornito da una stufa posta in cucina. L'impianto elettrico è esistente per luce e F.M. Tutti gli impianti comunque sono quelli dell'epoca di costruzione e non è stata possibile una verifica più articolata stante le condizioni dell'immobile.

L'altezza media interna è di circa 2.70 metri.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è molto degradato.



I magazzini si trovano sul confine nord e sono collegati tra loro. Hanno una giacitura di forma rettangolare (risultante da una rotazione a 180 gradi della costruzione e chiusura abusiva del portico), con due accessi sul fronte sud ed uno sul fronte nord. Le finestre sono sui fronti sud e nord, il pavimento in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

L'altezza media interna è di circa 2.15 metri.

Relativamente al bene, ma in particolare per gli impianti, si ritiene necessario applicare una riduzione pari al 3% del valore di stima del bene in compensazione dell'**assenza di garanzia per vizi occulti agli stessi** in quanto vendita giudiziaria¹.

Nella tabella che segue vengono indicate le superfici lorde e commerciali degli immobili.

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL				LOTT
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie ad alloggio al piano terra	* sup lorda pavimento	57,19	1,00	57,19
superficie alloggio al piano primo	* sup lorda pavimento	59,15	1,00	59,15
superficie a garage su corpo staccato	* sup lorda pavimento	8,81	0,45	3,96
superficie a magazzini su corpo staccato	* sup lorda pavimento	21,59	0,25	5,40
superficie a poggiolo al p.l	* sup lorda pavimento	1,41	0,20	0,28
Totale superficie lorda mq.		116,34		
Totale superficie commerciale MQ.				125,98

[Link all'Allegato n. 04 elaborato grafico e foto.pdf](#)

¹ Si veda quanto riportato nelle "ASSUNZIONI"



Risposta al quarto punto del quesito

"(...) 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; (...)"

4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 **LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo**

A seguito di istanza all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cavarzere, risulta che l'immobile sito a CAVARZERE (VE), in via Regina Margherita civ. 49 è legittimo sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente allo stesso esiste:

- a) **P.E. 3619 del 30/03/1963** – Progetto per la costruzione di n. 7 fabbricati per complessivi n. 14 alloggi in Comune di Cavarzere, località Ca' Labia – Legge 30.12.1960 n. 1676. I.A.C.P.
- b) **Certificato di ABITABILITA' del 15.10.1965** (Rif. Prot. 11487) per n. 7 fabbricati per complessivi n. 14 alloggi, di proprietà dello Stato, in Comune di Cavarzere, località Ca' Labia – costruiti sul mappale 45/c del Fg. 49.

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 14/06/2024 si è constatato che:

- il fabbricato secondario è stato costruito in posizione ruotata di 180 gradi rispetto all'elaborato grafico depositato agli atti ed inoltre la chiusura del porticato ed altre difformità planimetriche;
- la recinzione con relativi accessi pedonale e carraio è stata realizzata senza il deposito di alcuna pratica.

Vi è quindi necessità di inoltrare una pratica edilizia di **accertamento di conformità** presso l'amministrazione comunale di Cavarzere per la quale si stima un costo forfettario, comprensivo di spese tecniche, pari ad € 5.000,00²

[Link all'Allegato n. 03a PE_3619 del 30mar1963_ titolo.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03b PE_3619 del 30mar1963_ Planimetria.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03c PE_3619 del 30mar1963_ Casa Tipo I.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 04 d Var 11309 1992 estratto tavola 9V.pdf](#)

[Link all'Allegato n. 03e PE_3619 del 30mar1963_ abitabilità.pdf](#)

²Nota Bene. Avendo eseguito solamente delle misure a campione all'interno dell'appartamento non si può escludere che un rilievo completo dell'intero complesso immobiliare (oggetto dei titoli edilizi legittimanti sopra indicati) con restituzione grafica dello stato di fatto, degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano difformità non evidenti a vista; pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'eventuale necessità di una sanatoria e la somma dovuta saranno determinate in concreto dall'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria dell'eventuale istanza di sanatoria.



Risposta al quinto punto del quesito

“(…) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;(…)”

5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

5.1.1 *LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo*

In forza del contratto di cessione in proprietà di alloggio edilizia pubblica ricevuto dal notaio N. A del Rep. 4, trascritto a Chioggia in data _____ il nn. _____ l'esecutato ha acquisito il diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione generale e vitalizio a favore di F. _____ aisa sugli immobili appresi alla procedura esecutiva, così identificati:

N.C.E.U. - CAVARZERE -Fg. 49 mappale 2412 subalterno 2 e subalterno 16

[Link all'Allegato n. 03 contratto di cessione in proprietà.pdf](#)

In occasione del sopralluogo, avvenuto in data 14/06/2024 assieme alla CUSTODE nominata, si è constatato che l'immobile risulta utilizzato solamente dall'esecutato.

Il c.t.u., preso atto di quanto sopra, ritiene di dover stimare gli immobili appresi alla procedura immobiliare come “**immobili liberi da persone e cose**”.



Risposta al sesto punto del quesito

"(...)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:

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. Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: - iscrizioni - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (...)"

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalla relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (fino al 11/04/2024) e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 05/09/24) effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chioggia in data 06/09/2024, relativamente agli immobili pignorati risulta quanto di seguito riportato:

6.1 *Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.*

6.1.1 *Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).*

A seguito dell'istanza inoltrata via Email (luigi.greco05@giustizia.it) in data 03/09/2024 cui è stata data risposta in data 05/09/2024 come segue:

"Buongiorno, in merito alla richiesta in oggetto a capo del soggetto indicato alla data odierna non sono presenti cause in corso nel sistema SICID del contenzioso civile. Cordiali saluti"

6.1.2 *Atti di asservimento urbanistici.*

Nulla

6.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

Nulla

6.1.4 *Altri pesi o limitazioni d'uso.*

Nel contratto di cessione in proprietà di alloggio edilizia pubblica ricevuto dal notaio M del Rep. trascritto a Chioggia in data ai nn. sulla riportato:

"... Articolo 2. Gli immobili sopradescritti vengono venduti e trasferiti alla data odierna in proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza obbligo da parte del Comune di Cavarzere di ulteriori opere di miglioria e manutenzione. Ciascuna parte acquirente dichiara di aver perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico degli immobili di propria competenza, in conseguenza di quanto indicato in premessa e pertanto di riceverli con tutte le servitù attive e passive, anche non apparenti e discontinue, se esistenti, nello stato, modo e condizione in cui si trovano senza alcuna garanzia per vizi occulti. In particolare le parti precisano:

-- che sono state costituite per destinazione del padre di famiglia tutte le servitù necessarie per la costruzione e la vendita separata delle unità;

-- che in particolare anche negli scoperti esclusivi possono essere state interrato le reti tecnologiche (acque bianche e nere, acquedotto, gas, corrente elettrica, telefonia) a servizio anche di altre unità ed esiste pertanto la relativa servitù con divieto di opere, anche di piantumazione, che possono mettere a rischio le reti;

- che tra le parti comuni non sono comprese le aree destinate a viabilità pubblica, che restano di proprietà del Comune di Cavarzere;

- che, a cura di me notaio, è stata, ai sensi di legge, prima della stipula del presente atto, effettuata l'individuazione dell'intestataro catastale e verificata la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari;

- che l'intestataro dichiara e garantisce, ai sensi di legge, che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto;

- che ciascuna parte acquirente dichiara di aver preso visione delle allegate planimetrie catastali ove i cespiti sono graficamente rappresentati, con riferimento alle quali la parte intestataria/venditrice dichiara e garantisce, ai sensi di legge, che le stesse sono regolarmente depositate in catasto e conformi allo stato di fatto degli immobili, fermo



restando che anche con riferimento agli scoperti in alcune planimetrie la raffigurazione dell'estratto mappa risulta errata, fatto che in ogni caso non incide con il classamento e con riferimento al quale ciascuna parte acquirente assume a proprio carico ogni onere e spesa eventualmente necessari per una corretta rappresentazione grafica;

- che tutte le aree cortilive sono di pertinenza dei fabbricati e del complesso e che comunque non è necessario allegare al presente atto il certificato di destinazione urbanistica, anche se gli originari mappali avevano una superficie complessiva superiore in quanto con il presente atto non viene trasferita nemmeno in quota parte millesimale un'area scoperta con superficie superiore a mq. 5000 (cinquemila).

Il Comune di Cavarzere, come sopra rappresentato, garantisce la piena proprietà e libera disponibilità degli immobili oggetto del presente contratto, comprese le aree ad essi pertinenti, e la libertà da ipoteche ed altri vincoli pregiudizievoli. Ciascuna parte acquirente dichiara di esonerare, come di fatto esonera, il Comune di Cavarzere venditore dal produrre la legale documentazione. ...”

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

6.2.1 Iscrizioni.

➤ **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio C del repertorio n. 70 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chioggia in al numero generale e al numero particolare a favore di domicilio ipotecario eletto in per capitale di) oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di urata 20 anni, a carico di 10 nato a in data c.f. C per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Foglio 49 particella 2412 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 49 Particella 2412 Subalterno 16 siti nel comune di Cavarzere (VE) di cui alla procedura.

6.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ **pignoramento immobiliare** atto Corte D'Appello di Venezia del 9 marzo 2024 repertorio n. 1289 e Trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di C data 1 I numero generale e al numero particolare favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di fino nato a C in data per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato NCEU a Foglio 49 particella 2412 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 49 Particella 2412 Subalterno 16 siti nel comune di Cavarzere (VE) di cui alla procedura.

6.2.3 Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli³.

Si indica che l'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà complessivamente la somma di € 329,00:

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (axb)+c+d+e
ipoteca nn. 1225/251- 2011	€ 60.000,00	0,5	€ 0,00	€ -	€ -	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento nn. 2080/1556- 2024				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 329,00
Totale in cifra tonda							€ 329,00

³ Nota Bene. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



Risposta al settimo punto del quesito

"(...)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 ;(...)"

7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

Nessuna



Risposta all'ottavo punto del quesito

"(...) 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, la necessità di bonifica di 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 8bis;

8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il caso a questo applicabile; (...)"

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (simili a quelle oggetto di stima).

8.1.1.1 Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (vedi Figura 1).

- per il territorio comunale di Cavarzere/Centrale CAPOLUOGO.

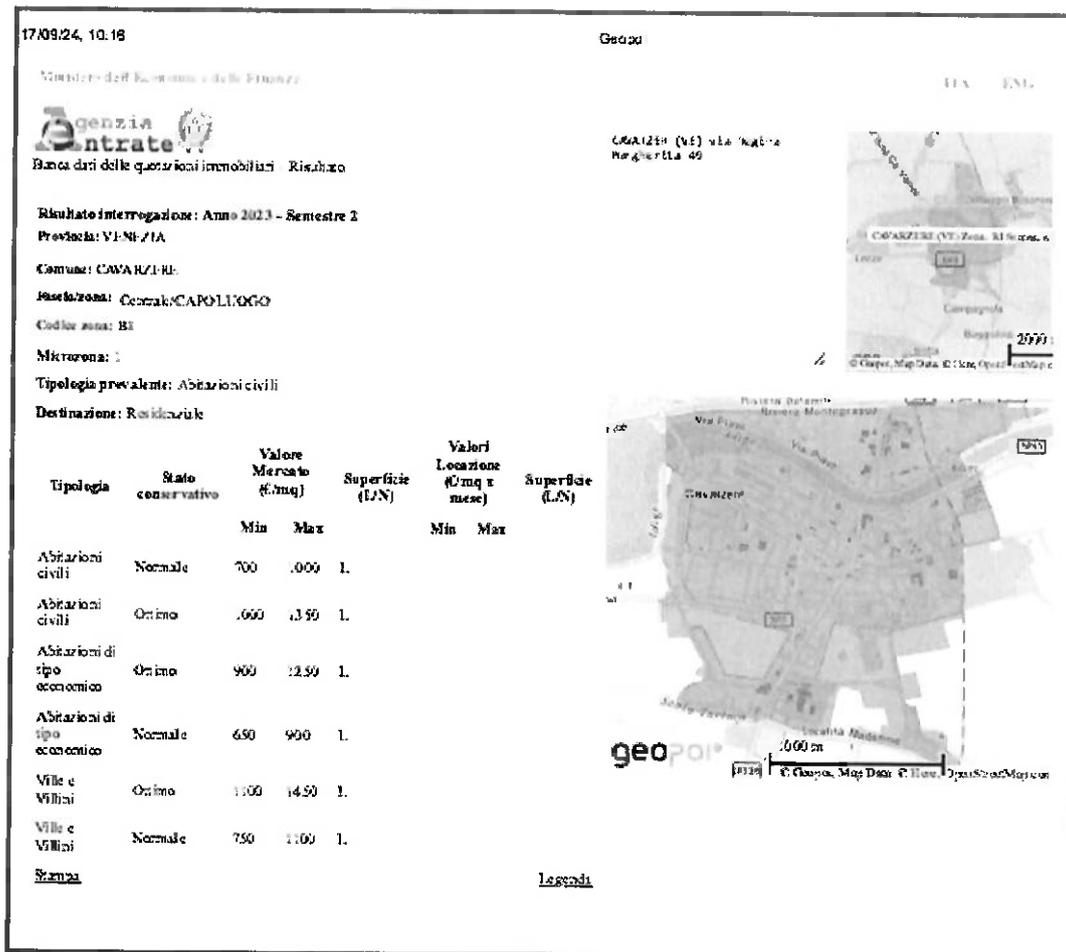


Figura 1

Inoltre a seguito della ricerca presso varie agenzie immobiliari ed operatori del settore della zona oggetto di valutazione il ctu ha considerato i prezzi per immobili residenziali rilevando che l'andamento del mercato immobiliare residenziale per il territorio comunale di Cavarzere dal 2017 ai primi mesi 2024 ha



avuto un trend di decrescita per poi invertire la tendenza dal maggio 2024 con un aumento delle quotazioni ritornando ai valori pre-Covid (vedi Figura 2).

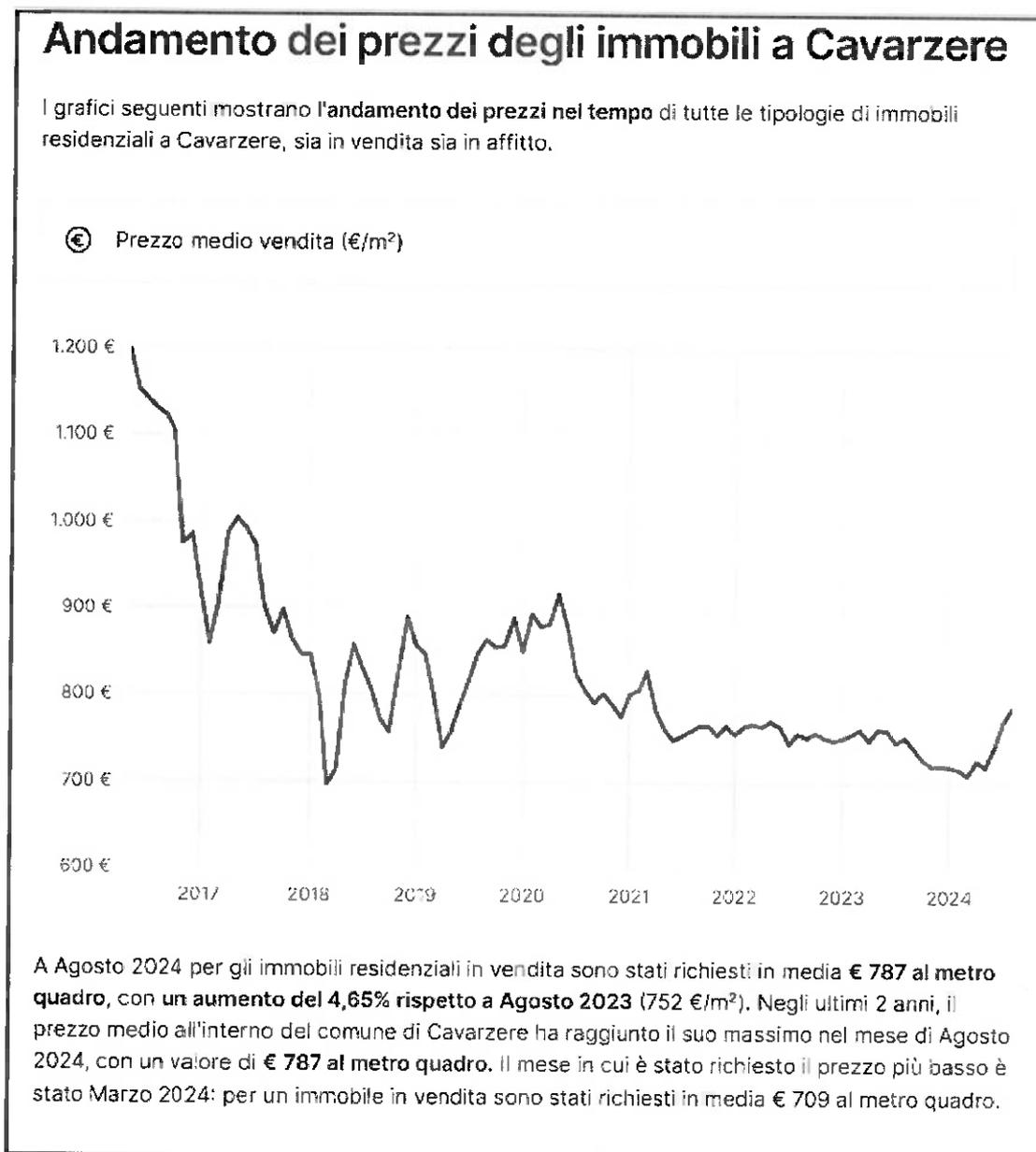


Figura 2

Nel sito di www.immobiliare.it viene riportato:

*“... A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 787,00 al metro quadro**, con un aumento del **4,65%** rispetto a **Agosto 2023** (752,00 €/m²). Negli ultimi due anni, il prezzo medio all'interno della zona Cavarzere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2024, con un valore di **€ 787,00 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Marzo 2024**: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 709,00 al metro quadro**.”*

Il c.t.u. ritiene, trovandosi ai margini del capoluogo in zona residenziale popolare, ancora con presenza di mezzi pubblici, con scarsa dotazione di servizi, di considerare il valore unitario da assumere come riferimento per la stima degli immobili residenziali oggetto della presente valutazione immobiliare pari ad €/mq. 800,00.



8.1.2 Criterio di stima

Per la valutazione del Lotto si è ritenuto di poter applicare il Metodo sintetico comparativo⁴.

8.1.3 Fonti di informazione

Sono stati considerati come valori di riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*). L'O.M.I. (secondo semestre 2023) indica: - per il territorio comunale di Cavarzere, Zona Centrale/CAPOLUOGO, per abitazioni civili, dei valori oscillanti tra un massimo di €/mq.1350 ed un minimo di €/mq.700 (*con uno stato conservativo normale*).

8.1.4 Valutazione corpi.

Tale valore unitario di riferimento assunto, pari ad **€/mq. 800,00**, dovrà essere corretto per vetustà Cf 0,5, qualità e stato di manutenzione Cf 0,8, quindi mediante l'applicazione del **Coefficiente Globale pari a 0,40** e pertanto si avrà:

8.1.4.1 LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo

- superficie commerciale di mq. 125,98 €/mq. 800,00	= € 100.784,00-
- <u>applicazione Cf G 0,40 (€ 100.784,00 x 60%)</u>	= € 60.470,40
- scoperto esclusivo (valutato a corpo)	= € 8.000,00

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE = € 48.313,60

TABELLA PER LA VALUTAZIONE DEI CORPI DEL					LOTTO UNICO	
ID	Immobile	Sup. equivalente	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota	
superficie ad alloggio al P.Terra e magazz.-garage		125,980	116,34	€ 40.313,60	€ 40.313,60	
scoperto esclusivo valutato a corpo				€ 8.000,00	€ 8.000,00	
TOTALE				€ 48.313,60	€ 48.313,60	

8.1.5 Verifica classamento energetico dell'immobile e costo presunto per la sua acquisizione.

Da una verifica effettuata in data 17.09.2024 presso la Regione Veneto – Sezione Energia – Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23 – 30021 – VENEZIA (Email: infoenergia@regione.veneto.it), è risultato che nell'archivio dell'applicativo telematico per la trasmissione dell'A.P.E. (precedentemente denominato A.C.E.) Ve.Net.energia-edifici, istituito con D.G.R.V n.659 del 17.04.2012, **non risulta acquisito alcun attestato.**

Quindi, verrà operata una **detrazione stimata in € 500,00** per l'acquisizione dell'A.P.E.

8.1.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore del Lotto indicato nel precedente punto dovranno essere operate le riduzioni e gli adeguamenti secondo quanto indicato nella sottostante tabella:

⁴ Metodo sintetico comparativo (dal sito dell'agenzia del territorio)

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo. ecc.), che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA).



TABELLA DELLE RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEI CORPI DEL	LOTTO UNICO
Riduzione del 3% per per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.449,41
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,000
detrazione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ 0,000
detrazione per variazioni catastali	€ 1.000,000
detrazione per produzione APE	€ 500,000
detrazione per sanatoria edilizia e/o rimessa in pristino	€ 5.000,000
arrotondamento	-64,19
PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL LOTTO AL NETTO DELLA DETRAZIONI OPERATE	€ 40.300,00

Il più probabile valore del Lotto, al netto delle detrazioni operate, risulta quindi in c.t. pari a:
€ 40.300,00 (Euro quarantamilatrecento/00)

8.1.7 Prezzo base d'asta LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo

TABELLA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA LOTTO UNICO (al netto detrazioni)	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.	€ 40.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": in c.t.	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in c.t.	€ 40.300,00



Risposta al nono punto del quesito

"(...) 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; (...)"

9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

9.1.1 *LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo*

Le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico risultano pignorate per l'intera piena proprietà costituita dalla quota di 1/1 del soggetto esecutato e come tale è stata valutato.



Risposta al decimo punto del quesito

"(...) 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. (...)"

10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

All 01 - giuramento ctu.pdf

All 02a visura NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 2.pdf

All 02b visura NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 16.pdf

All 02c planimetria NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 2.pdf

All 02d planimetria NCEU Fg 49 mapp 2412 sub 16.pdf

All 02e estratto mappa NCT Fg 49 mapp 2412 .pdf

All 03 contratto di cessione in proprietà.pdf

All 03a PE_3619 del 30mar1963 _titolo.pdf

All 03b PE_3619 del 30mar1963 _Planimetria.pdf

All 03c PE_3619 del 30mar1963 _Casa Tipo I.pdf

All 03d PE_3619 del 30mar1963 _Adiacenza Tipo I.pdf

All 03e PE_3619 del 30mar1963 _abitabilità.pdf

All 04 elaborato grafico e foto.pdf



Risposta all'undicesimo punto del quesito

"(...) 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;(...)"

11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

L'esecutato risulta persona fisica e pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

"(.)predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando: @ lotto @ diritto reale staggito @ quota di proprietà @ identificazione catastale @ valore attribuito (..)"

12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

12.1.1 *LOTTO UNICO) porzione bifamiliare, mag.-garage e scop. esclusivo*

12.1.2 *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale destinato ad alloggio, garage e scop.escl..

12.1.3 *Quota di proprietà*

Quota dell'intera piena proprietà intestata per l'intero all'esecutato.

12.1.4 *Dati catastali*

➤ N.C.E.U. Comune CAVARZERE Fg 49 mappale 2412 sub. 2,

Z.C. =, Cat. A/3, Cl. 3 vani 6.5, Viale REGINA MARGHERITA civ. =, SNC. Sup. Cat. 129 mq. - R.C. € 288,70

➤ N.C.E.U. Comune CAVARZERE Fg 49 mappale 2412 sub. 16,

Z.C. =, Cat. C/6, Cl. 4 mq. 23.0, Viale REGINA MARGHERITA civ. =, SNC.P.T. Sup. Cat. 26 mq. - R.C. € 10,22

in ditta:

1. CF nato a C) il 1
Diritto di: Proprietà per 1/1

2. (CF nata a C. il
Diritto di: Abitazione per 1/1

AVVERTENZE:

Vedi ASSUNZIONI in premessa e tutte le note inserite nel rapporto di valutazione.

12.1.5 *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. a:

considerato libero da persone e cose

€ 40.300,00 (Euro QUARANTAMILATRECENTO/00)

Data generazione:
14-10-2024 11:10

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Vergine
(firmato digitalmente)

