
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **134/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2025 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - lotto unico

Esperto alla stima: Architetto Marco Giuriato
Codice fiscale: GRTMRC61L22C383P
Partita IVA: 04376690279
Studio in: viale Padova 5/d - 30015 Chioggia
Telefono: 0415571006
Email: marco.giuriato@polistudio.eu
Pec: pec marco.giuriato@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: via Mondonovo, 52/d - villaggio Busonera - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica: Si tratta di un capannone costruito negli anni '80 con ampio scoperto di pertinenza. L'unità sviluppata interamente al piano terra si compone di un ampio vano finestrato con accesso carraio. Sono presenti irregolarità edilizie meglio descritte successivamente. L'edificio è sito a margine di un quartiere residenziale / rurale di espansione. Gli edifici della zona sono prevalentemente villette a uno/due piani con annessi.

Identificativo Lotto: 001 - lotto unico

Corpo A: frazione: villaggio Busonera, via Mondonovo, 52/d

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 82633.10; Importo capitale: € 41316.55; A rogito di Notaio Castagna Ornella in data 04/02/2000 ai nn. 4068; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 08/02/2000 ai nn. 672/127; Note: Per le spese vive di cancellazione: 08/02/2000 ai nn. 672/127 per complessivo € 82633.10 = € 82633.10*0.25% = € 206.58 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250.00 * n. 1 formalità = € 250.00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160000.00; Importo capitale: € 80000.00; A rogito di Notaio Gava Marco in data 06/02/2012 ai nn. 50577/11551; I- scritto/trascritto a Chioggia in data 14/02/2012 ai nn. 629/83; Note: Per le spese vive di cancellazione: 14/02/2012 ai nn. 629/83 per complessivo € 160000.00 = € 160000.00*0.25% = € 400.00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250.00 * n. 1 formalità = € 250.00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 156527.08; Importo capitale: € 78263.54; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/10/2017 ai nn. 5775/828; Note: Per le spese vive di cancellazione: 12/10/2017 ai nn. 5775/828 per complessivo € 156527.08 = € 156527.08*0.25% = € 391.00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250.00 * n. 1 formalità = € 250.00 (iva ed oneri inclusi)

- Pignoramento a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/05/2022 ai nn. 2654/1951;



Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€71.927,06**
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

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



1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale 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.



Beni in **Cavarzere (VE)**
Località/Frazione **villaggio Busonera**
via Mondonovo, 52/d

Lotto: 001 - lotto unico

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile si trova nel villaggio Busonera, quartiere situato a Nord del centro di Cavarzere, oltre il corso del fiume Adige e del canale Gorzone, realizzato a partire dal secondo dopoguerra. Il quartiere è a destinazione prevalentemente residenziale dotato di pochi servizi che si limitano a un negozio di generi alimentari con tabaccheria; è però raggiungibile in pochi minuti il centro del capoluogo dove hanno sede: uffici comunali, scuole, banche, ufficio postale, farmacie, cittadella Socio Sanitaria, Vigili del fuoco, Carabinieri e negozi di vario genere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato (Buona), scuola materna (buona), scuola primaria (buona), uffici comunali (buona), sportelli bancari (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - residenziali

Importanti centri limitrofi: Chioggia, Adria, Piove di Sacco.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Delta del Po.

Attrazioni storiche: centro storico di Chioggia.

Principali collegamenti pubblici: Treno locale linea Adria - Venezia km 1.00, Linea autobus extraurbani Adria - Venezia km 1.00, Linea autobus extraurbani Chioggia - Cavarzere km 1.00

Identificativo corpo: A.



Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: villaggio Busonera, via Mondonovo, 52/d
Si tratta di un piccolo capannone realizzato negli anni '80, edificato in un quartiere residenziale/rurale. gli edifici della zona sono prevalentemente villette di uno/due piani con annessi.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà 1000/1000, foglio 28, particella 414, indirizzo Località Mondonovo, piano T, comune Cavarzere, categoria c/2, classe 9, consistenza 79, superficie 79, rendita € 89,76

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/11/1999 in atti dal 18/11/1999 (n. C01592.1/1999)

Confini: Il bene confina a Nord con via Mondonovo e con altra proprietà (mapp. 390), ad Est e Sud con altra proprietà (mapp. 387), a Ovest con proprietà di terzi (mappali 330, 465, 466)

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: ENTE URBANO , sezione censuaria Cavarzere, foglio 28, particella 414, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 1.176

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 09/11/1999 Pratica n. 00014065 in atti dal 16/01/2002 APP. 1656/99 (n. 3.1/1999)DERIVA DAL MAPP. 390

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato aggiornamento della planimetria catastale con la demolizione dei ripostigli interni eseguita in seguito a DIA presentata al comune di Cavarzere con prot. 2568 del 03/03/2000Magazzino non autorizzato e non rappresentato catastalmente posto in aderenza del prospetto Sud di superficie coperta mq 68,77Magazzino non autorizzato e non rappresentato catastalmente posto in aderenza al prospetto Est di superficie coperta mq 13,43

Regolarizzabili mediante: Sanatoria e presentazione nuovo docfa

Rilievo topografico: € 600,00

PREGEO: € 500,00

n. 3 planimetrie: € 1.200,00

Estratto di mappa per tipo mappale: € 44,00

Tipo mappale: € 65,00

n. 3 DOCFA: € 150,00

Oneri Totali: € 2.559,00

Note: Per la presentazione della nuova planimetria catastale, in relazione alla parte realizzata con DIA prot. 2568 del 03/03/200, si considerano almeno €400.00 (comprensivi di oneri e iva di legge) oltre ai diritti di presentazione (€ 50.00), sommano complessivi € 450.00Per l'eventuale regolarizzazione catastale degli ampliamenti non autorizzati, se non demoliti, esecuzione rilievo



topografico per tipo mappale € 600.00, redazione tipo mappale con procedura PREGEO € 500.00, denuncia di variazione al Catasto fabbricati con la redazione di 2 planimetrie e procedura Docfa € 800.00, tributi catastali (estratto mappa € 44.00, tipo mappale € 65.00, Docfa € 100.00), sommano complessivi € 2.109,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 387/1980 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Abitazione rurale e annessi rustici

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/1980 al n. di prot. 9698/80

Rilascio in data 13/11/1980 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/07/1982 al n. di prot. 7591/82

NOTE: Concessione edilizia per costruzione di fabbricato rurale di civile abitazione e annessi rustici; Alla suddetta concessione è stata presentata variante n. 66 del 01-02-1982 per modifica forie successiva variante concessione n. 217 del 23-09-1982 per costruzione di recinzione alla proprietà

Numero pratica: Autorizzazione edilizia n. 6/1994

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Recinzione della corte aziendale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1994 al n. di prot. 711/94

Rilascio in data 19/12/1994 al n. di prot. 6

Numero pratica: DIA prot. n. 2568/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne di singola unità immobiliare che non comportano modifiche nella sagoma e nei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, e costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/03/2000 al n. di prot. 2568

NOTE: Nella dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollati il 18-07-2000 si dichiara che i lavori sono ultimati in data 20-05-2000 ad eccezione dell'accesso carraio sul fronte Nord

Numero pratica: DIA prot. n. 2658/2000

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)



Per lavori: Opere interne di singola unità immobiliare che non comportano modifiche nella sagoma e nei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, e costruzione recinzione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 06/03/2000 al n. di prot. 2658

NOTE: Nella dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollati il 18-07-2000 si dichiara che i lavori sono ultimati in data 20-05-2000 ad eccezione della recinzione sui lati sud ovest (recinzione che aveva lo scopo di separare il costituito mappale 414 dal mappale 390)

4.1.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In aderenza al prospetto Sud del fabbricato è stato realizzato un ampliamento ad uso magazzino realizzato con struttura a telaio in acciaio, copertura con pannelli in lamiera metallica coibentata, tamponamenti in lamiera ondulata, pavimentazione in gettata di cemento. La superficie dell'ampliamento è di mq 68.63, il suo volume di mc 209.32.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria soggetta a CONSENSO DEL CONFINANTE per la parte con distanza inferiore a ml 5,00 dal confine Sud

Oblazione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In aderenza al prospetto Est del fabbricato è stato realizzato un ampliamento ad uso deposito realizzato con struttura in muratura, pavimentazione in cemento, copertura con lastre in fibrocemento, serramenti di recupero.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I. (Piano degli Interventi) vigente e successive varianti approvate; P.A.T. (Piano di assetto del Territorio) approvato; P.G.R. (Piano di gestione rischio alluvioni) pubbl. Gazzetta Ufficiale n° 29 del 4 febbraio 2022
In forza della delibera:	P.A.T. approvato con D.C.C. n° 32 del 27/10/2020
Zona omogenea:	R3 - TESSUTO CONSOLIDATO RECENTE



Norme tecniche di attuazione:	P.I. - ART_28 : Il tessuto consolidato recente (R3) P.A.T. - ART_34_BIS: TUTELA IDRAULICA PGRA - Classe di pericolosità idraulica: P2 Pericolosità idraulica media Classe di rischio idraulico: R3 Rischio idraulico elevato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	non definito
Altezza massima ammessa:	non definito
Volume massimo ammesso:	1176,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	560,57
Altro:	Distanza dai confini: metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00; Distanza dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 10,00; Superficie permeabile: 35% della superficie fondiaria
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Vi sono costruzioni abusive in aderenza ai prospetti Est e Sud del fabbricato; in particolare la porzione realizzata a Sud non rispetta il limite di ml 5,00 di distanza dal confine

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In aderenza al prospetto Sud del fabbricato è stato realizzato un ampliamento ad uso magazzino di superficie mq 68,63 altezza ml 3,05 volume mc 209,32; questo ampliamento non rispetta la distanza minima dal confine Sud di ml 5,002- In aderenza al prospetto Est del fabbricato è stato realizzato un ampliamento ad uso deposito di superficie mq 10,97 altezza ml 1,93 volume mc 21,17.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria soggetta a CONSENSO DEL CONFINANTE per la parte con distanza inferiore a ml 5,00 dal confine Sud



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

1- Si tratta di un locale di deposito costruito negli anni '80 composto da un unico locale a pianta rettangolare con copertura a doppia falda. La pavimentazione è in cemento, le pareti in muratura portante e la copertura in lastre di fibrocemento su struttura metallica. E' dotato di finestre con intelaiatura metallica lungo il prospetto Nord (quelle a Sud danno sull'interno del fabbricato in aderenza) e ampio portone scorrevole in metallo sul lato Est.

2- In aderenza la prospetto Sud è stato realizzato un ampliamento, non autorizzato, composto da un secondo vano a pianta rettangolare, realizzato con struttura metallica, pareti in lamiera ondulata, copertura in lamiera coibentata e pavimentazione in cemento. Questo ampliamento è dotato di ampio portone con serramento avvolgibile in materiale plastico.

3- In aderenza al prospetto Est è stato costruito un ampliamento, non autorizzato, realizzato prevalentemente con materiale di recupero.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,10**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I corpi di fabbrica descritti ai punti 1 e 2 sono in discreto stato di manutenzione, l'ampliamento ad Est sversa invece in condizioni precarie.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo di fabbrica principale
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo di fabbrica principale
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ampliamento Sud



Manto di copertura	materiale: fibrocemento condizioni: pessime Riferito limitatamente a: Ampliamento Est
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo di fabbrica principale
Pareti esterne	condizioni: buone Note: Parete in lamiera ondulata
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato rivestimento: al rustico condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: Corpo di fabbrica principale
Portone di ingresso	condizioni: buone Note: Serramento avvolgibile in materiale plastico
Impianti:	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene il calcolo della consistenza, si ritiene di dover adottare il criterio di calcolo del metro quadrato di superficie lorda vendibile tenendo conto della superficie netta interna. Il magazzino Est viene considerato al 50% della superficie in considerazione della scarsa qualità edilizia

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
1 - Magazzino principale	sup lorda di pavimento	0	81,50	1,00	81,50	€ 580,00
2 - Magazzino Sud (non autorizzato)	sup lorda di pavimento	0	68,63	1,00	68,63	€ 580,00
3 - Magazzini Est (non autorizzati)	sup lorda di pavimento	0	10,97	0,50	5,49	€ 580,00



			161,10		155,62	
--	--	--	--------	--	--------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Cavarzere

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580.00

Valore di mercato max (€/mq): 730.00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1982

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: Verificare se la copertura in fibrocemento del fabbricato principale sia realizzata in Eternit con fibra d'amianto.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] cod. fisc.

[REDACTED] proprietario per 1/1 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Castagna Ornella, in data 04/02/2000, ai nn. 4066; trascritto a Chioggia, in data 08/02/2000, ai nn. 671/416.

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Cavarzere (VE), via Mondonovo, 52/d **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: All'interno dell'immobile sono accatastati alcuni beni di proprietà del [REDACTED]

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.2 **Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 82633.10; Importo capitale: € 41316.55 ; A rogito di Notaio Castagna Ornella in data 04/02/2000 ai nn. 4068; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 08/02/2000 ai nn. 672/127 ; Note: Per le spese vive di cancellazione: 08/02/2000 ai nn. 672/127 per complessivo € 82633.10 = € 82633.10*0.25% = € 206.58 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250.00 * n. 1 formalità = € 250.00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160000.00; Importo capitale: € 80000.00 ; A rogito di Notaio Gava Marco in data 06/02/2012 ai nn. 50577/11551; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/02/2012 ai nn. 629/83 ; Note: Per le spese vive di cancellazione: 14/02/2012 ai nn. 629/83 per complessivo € 160000.00 = € 160000.00*0.25% = € 400.00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250.00 * n. 1 formalità = € 250.00 (iva ed oneri inclusi)

- Ipoteca legale attiva a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 156527.08; Importo capitale: € 78263.54 ; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 12/10/2017 ai nn. 5775/828 ; Note: Per le spese vive di cancellazione: 12/10/2017 ai nn. 5775/828 per complessivo € 156527.08 = € 156527.08*0.25% = € 391.00 Per le eventuali spese di professionista per la pratica di cancellazione: € 250.00 * n. 1 formalità = € 250.00 (iva ed oneri inclusi)

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Banca Adria Colli Euganei - Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Chioggia in data 05/05/2022 ai nn. 2654/1951;



6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Non risultano spese condominiali scadute

Millesimi di proprietà: Non risultano esserci millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non vi sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

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

Avvertenze ulteriori: Non ci sono Cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si ritiene come stima più appropriata per l'immobile in oggetto, il valore risultante da una stima sintetica comparativa, utilizzando il metro quadro, quale parametro tecnico, in riferimento a beni simili.

Da attenta analisi, condotta sul mercato di immobili simili compravenduti nella stessa zona, si esprimono di seguito i valori prudenziali, compatibili con l'attuale mercato immobiliare, considerando il bene occupato dalla proprietà.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia - Cavarzere;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Banca delle quotazioni immobiliari
anno 2024 - semestre 2
Fascia E2
zona suburbana / zona artigianale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Si è scelto di utilizzare i valori dell'adiacente zona artigianale che presenta immobili simili a quello oggetto di stima.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Capannoni, stato ottimo tra €/mq 580,00 e 730,00
Valore stimato al mq € 580.00

8.3.3Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.259,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
1 - Magazzino principale	81,50	€ 580,00	€ 47.270,00
2 - Magazzino Sud (non autorizzato)	68,63	€ 580,00	€ 39.805,40
3 - Magazzini Est (non autorizzati)	5,49	€ 580,00	€ 3.184,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.259,60
Valore Finale	€ 90.259,60
Valore corpo	€ 90.259,60
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.259,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.259,60
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	155,62	€ 90.259,60	€ 90.259,60

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 9.025,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.559,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 456,58
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 650,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 641,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.747,58

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.927,06

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

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: L'immobile non è comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati



Allegato 1

- certificato di residenza
- estratto di matrimonio
- estratto dell'atto di compravendita
- ipoteca volontaria 1
- ipoteca volontaria 2
- ipoteca riscossione
- verbale di pignoramento
- ispezione ipotecaria
- estratti banca quotazioni immobiliari, anno 2024 - semestre 2

Allegato 2

- visura per immobile
- visura storica
- certificato di destinazione urbanistica
- concessione edilizia n. 387/1980
- autorizzazione edilizia n. 6/1994
- DIA n. 2568/2000
- DIA n. 2658/2000
- estratti PRG

Allegato 3

- piante immobile e relative tabelle
- 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: Poiché l'eventuale vendita proviene da persone fisiche, essa sarà soggetta a Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - lotto unico
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1000/1000 di [redacted] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati : [redacted] [redacted] Diritto di proprietà 1000/1000, foglio 28, particella 414, indirizzo Località Mondonovo, piano T, comune Cavarzere, categoria c/2, classe 9, consistenza 79, superficie 79, rendita € 89,76 <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ENTE URBANO , sezione censuaria Cavarzere, foglio 28, particella 414, qualità ENTE URBANO, superficie



	catastale 1.176
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 71.927,06€

Data generazione:
15-07-2025 21:07

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Giuriato

