
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N. Gen. Rep. **68/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-11-2022 ore 10:30

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 1 - 2

Esperto alla stima: arch. Roberto Barbetta
Codice fiscale: BRBRRT55E16B940B
Studio in: Viale Mantova 7 - 30015 Chioggia
Telefono: 0412685700
Email: arch.roberto.barbetta@virgilio.it
Pec: roberto.barbetta@archiwordpec.it



Riassunto Perizia

Lotto n. 1

Bene: via Cavour 19 - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica:

Edificio adibito ad autorimessa autotreni con annessi locali ad uso ufficio, archivio, officina, magazzino, centrale termica, ripostiglio e locali w.c. con scoperto esclusivo di mq. 1625 circa.

Identificativo Lotto: 1 – Censito al Catasto Fabbricati al foglio **34** – mappale **425** – sub. **8**

Corpo A: via Cavour 19

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 840.000; Importo capitale: € 420000;

A rogito di notaio Gava Marco in data 20/03/2006 ai nn. 43725/7286;

Iscritto/trascritto in data 22/03/2006 ai nn. 2016/556

- Trascrizione a favore di ;

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Venezia in data 14/02/2022 ai nn. 799

iscritto/trascritto in data 17/03/2022 ai nn. 1548/1138;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 277.225,00**

C



Lotto n. 2

Bene: via Cavour snc - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica:

Edificio adibito a magazzino - locale di deposito con scoperto esclusivo di mq. 1200 circa.

Identificativo Lotto: 2 – Censito al Catasto Fabbricati al foglio **34** – mappale **670**

Corpo A: via Cavour snc

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 840.000; Importo capitale: € 420000; A rogito di notaio Gava Marco in data 20/03/2006 ai nn. 43725/7286; Iscritto/trascritto in data 22/03/2006 ai nn. 2016/556

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord spa

Importo ipoteca: € 309.970,14;

Importo capitale: € 154.985,07 in data 08/11/2013 ai nn. 231/11913;

Iscritto/trascritto in data 20/11/2013 ai nn. 5453/797

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa con sede in Roma

Derivante da: Ipoteca della riscossione nascente da ruolo;

Importo ipoteca: € 548.917,36; Importo capitale: € 274.458,68;

A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 30/03/2017 ai nn. 1177/11917;

Iscritto/trascritto in data 05/04/2017 ai nn. 1966/289

- Trascrizione a favore di ;

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Venezia in data 14/02/2022 ai nn. 799

iscritto/trascritto in data 17/03/2022 ai nn. 1548/1138;

Valore lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 237.042,00**

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 precedente 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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale 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.

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali:

Con ordinanza del **06.05.2022** il G.E. dott.ssa **Tania Vettore** nominava il sottoscritto C.T.U. nel procedimento relativo alla E.I. in oggetto.

In data **19.05.2022** è stato depositato in via telematica il giuramento e in data **07.06.2022** sono state effettuate le visure catastali e ipotecarie.

In data **07.06.2022** tramite pec è stata depositata presso il Comune di Cavarzere l'istanza per l'accesso agli atti per la verifica della regolarità edilizia degli immobili, accesso agli atti che è stato effettuato il **13.07.2022**.

In data **03.08.2022** è stato effettuato il sopralluogo alla presenza del sig. .

Dopo l'esame della documentazione reperita presso la P.A. e il sopralluogo presso gli immobili, sono state eseguite tutte le ricerche di mercato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia e quindi la stesura della presente CTU.



Beni in Cavarzere (VE)
Località/Frazione
via Cavour 19

Lotto: 1

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale redatta dalla dott.ssa **Giulia Messina Vetrano** notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in data **31 marzo 2022**.

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

Atto di compravendita del 07.09.1974, repertorio n. 19336 del notaio Fabbri Ottaviano con sede in Adria, trascritto il 19.09.1974 ai nn. 3348/2811.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un edificio a destinazione artigianale (autorimessa per autotreni) con annessi locali di servizio consistenti in un ufficio con annesso archivio, un ripostiglio ed un locale ad uso w.c. con accesso autonomo dall'esterno, un locale ad uso officina collegato direttamente con l'autorimessa, un locale ad uso magazzino ed una centrale termica con locali ad uso w.c. a servizio dei dipendenti. L'immobile è ubicato all'interno di una zona a destinazione prevalentemente a destinazione artigianale con edifici costruiti dopo il secondo dopoguerra. Si raggiunge percorrendo la strada Provinciale del Gorzone e successivamente via Cavour, l'accesso avviene tramite una strada ubicata a destra rispetto a quella principale, nella parte sinistra sono ubicati fabbricati destinati un tempo all'ex zuccherificio. Percorrendo via Cavour e attraversando il fiume Adige si arriva al centro di Cavarzere che dista circa 1,50 km.

Caratteristiche zona: semicentrale normale



Area urbanistica: direzionale, artigianale e commerciale a traffico locale con parcheggi liberi, lungo la viabilità.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

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

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in via Cavour 19

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **34**, particella **425**, subalterno **8**, indirizzo via Camillo Cavour, piano Terra, comune Cavarzere, categoria D/8, rendita €. 4.066,00

Derivante da:

Frazionamento e fusione del 11/06/2002, pratica n. 120876, in atti dal 11/06/2002, frazionamento e fusione (n. 5361.1/2002)

Confini:

Nord: mappali 691 – 264

Est: porzione mappale 425

Sud: mappale 684

Dal sopralluogo non sono emerse differenze tra lo stato attuale dell'immobile e quanto riportato nella planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: L.E. n. 78 del 1976

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione ad uso artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 13.05.1981 al n. di prot. 11477

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 53 del 17.01.1980

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da adibire a uffici e ristrutturazione di uno esistente



Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 15.11.1979 al n. di prot. 12596
Rilascio in data 17.01.1980
Abitabilità/agibilità in data 28.11.1981 al n. di prot. 11477

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6 del 31.01.1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante al progetto approvato con C.E. n. 53/1980
Presentazione in data 28.11.1980 al n. di prot. 12516
Rilascio in data 31.01.1981
Abitabilità/agibilità in data 28.11.1981 al n. di prot. 11477

Numero pratica: Concessione Edilizia n.157 del 22.07.1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Seconda variante al progetto approvato con C.E. n. 53/1980
Presentazione in data 11.04.1981
Rilascio in data 22.07.1981
Abitabilità/agibilità in data 28.11.1981 al n. di prot. 11477

Numero pratica: C.E. n. 283/1998

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)
Per lavori: Costruzione veranda e ripostiglio anno 1982
Oggetto: sanatoria per la costruzione di un ripostiglio in muratura e veranda in alluminio
Presentazione in data 28.04.1986 al n. di prot. 5098
Rilascio in data 05.10.1998 al n. di prot. 283

4.1.1 Conformità edilizia:

Durante il sopralluogo è emersa una modifica interna nel locale magazzino in quanto una porzione dello stesso locale è stata inglobata nell'edificio esistente costruito in aderenza nel lato nord.

Le opere sono regolarizzabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6, comma 7, del DPR n. 380 del 6 giugno 2001

Gli oneri complessivi di presentazione dell'istanza di sanatoria, diritti di segreteria, sanzione amministrativa possono ammontare a circa **€. 3.000,00**, salvo maggiori oneri richiesti dalla P.A.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:



Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Con delibera della Giunta Regionale del 03.08.2010 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (n. 1979 pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 17.08.2010), con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.02.2011 è stato approvato il Piano degli Interventi, successivamente con delibera del C.C. n. 74 del 11.12.2014 è stata approvata una variante al Piano degli Interventi.
Zona omogenea:	P2.1 – Tessuto per insediamenti commerciali, direzionali, direzionale e per strutture ricettive. Ambiti già dotati delle principali opere di urbanizzazione che si attuano tramite intervento edilizio diretto
Norme tecniche di attuazione:	L'attività edilizia è regolata dall' art. 33 delle Norme Tecniche Operative, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, attività di spedizioni merci, strutture ricettive e turistiche, uffici pubblici e privati, artigianato di servizio, gli alloggi di pertinenza del titolare o il personale di custodia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A

Trattasi di un edificio ad uso autorimessa per autotreni con annessi locali ad uso ufficio, archivio, officina e magazzino.

La struttura dell'edificio è in ferro con pareti perimetrali in muratura.

Il fabbricato principale è di forma rettangolare con pavimento in battuto di cemento, l'illuminazione naturale avviene attraverso una serie continua di finestre a vetro orientabili posti lungo tutto il lato est e ovest (**foto n. 1**), l'accesso principale carrabile è ubicato nel lato sud prospiciente lo scoperto ad uso esclusivo.

Il controsoffitto è costituito da una struttura metallica e da pannelli in amianto così come la copertura (**foto n. 2**), in aderenza nel lato est si trovano i locali di servizio all'attività principale. Una porta collega il capannone con l'officina (**foto n. 3**) e da qui si accede al locale magazzino che ha anche un accesso diretto dall'esterno (**foto n. 4**).

Sempre dal capannone si accede anche ad un locale ad uso centrale termica (**foto n. 5**) e a due servizi igienici.

Dall'esterno si accede, con ingresso autonomo, all'ufficio con pavimento in piastrelle, pareti intonacate, serramenti esterni in alluminio (**foto n. 6**).

Il locale ad uso archivio ha accesso sia dall'ufficio che dal disimpegno (**foto n. 7 - 8**).

L'ingresso all'ufficio è riparato da una piccola veranda in alluminio (**foto n. 9**), in aderenza nel lato est c'è un piccolo magazzino (**foto n. 10**), durante il sopralluogo il sig. ha dichiarato che sono state rimosse le cisterne interrate contenenti il carburante di autotrazione per i mezzi di trasporto. Lo stato generale degli esterni è documentato dalle **foto 11 e 12**.

Superficie complessiva di circa mq **838,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: =====

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 4.85 per l'autorimessa - ml. 2.40 per il magazzino e ml. 2.95 per l'officina e gli uffici

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: **mediocre**.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **eternit** condizioni: **da bonificare**

Fondazioni tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **pilastrini in ferro** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione:
inesistente materiale protezione: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: da bonificare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa , condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare si intende commerciale, cioè al lordo delle murature interne ed esterne e al 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari.

Vengono applicati i seguenti coefficienti di riduzione:

- coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione **0.60**

Superficie netta di pavimento:

- autorimessa	mq.	588.45
- ufficio	mq.	14.68
- archivio	mq.	17.08
- corridoio	mq.	9.47
- locale w.c.	mq.	3.31
- officina	mq.	47.86
- centrale termica	mq.	10.60
- locali w.c.	mq.	2.98
- ripostiglio	mq.	15.97
- magazzino	mq.	<u>77.95</u>
Totale	mq.	788.35

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0	606,00	0,60	363.30	€ 655,00
Uffici, officina e magazzino	sup lorda di pavimento	0	232,00	0,60	139.20	€ 655,00
			838,00		502,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Cavarzere

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1976

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia a metano

Stato impianto: Non in uso

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1976

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.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Cavarzere (VE), via Cavour 19Libero

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 annotata a favore di

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 840.000;

Importo capitale: € 420000; A rogito di notaio Gava Marco in data 20/03/2006 ai nn. 43725/7286;

Iscritto/trascritto in data 22/03/2006 ai nn. 2016/556

6.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione a favore di ;

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Venezia in data 14/02/2022 ai nn. 799 iscritto/trascritto in data 17/03/2022 ai nn. 1548/1138;

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: =====.



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. Criterio di stima:

1. Il criterio di stima per la valutazione degli immobili è quello sintetico - comparativo in base alla più probabile valutazione di mercato, per cui, svolte le relative indagini, assunte informazioni, esperiti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, dello stato di manutenzione, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., applicati i coefficienti di riduzione dello stato di manutenzione e conservazione, si considera che la determinazione della valutazione del bene deve sostanzialmente coincidere con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe avuto in una libera contrattazione di mercato.

8. Fonti di informazione:

2. Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chioggia;

Uffici del registro di Chioggia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati dell'Agenzia del Territorio, informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali.;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate del settore, precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicate nella stessa zona..

8. Valutazione corpi:

3.

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	363,30	€ 655,00	€ 237.961,50
Uffici, officina e magazzino	139.20	€ 655,00	€ 91.176,00
Valore corpo			€. 329.137,50
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 329.137,50
Valore complessivo diritto e quota			€. 329.137,50
Valore di stima			€. 329.137,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	Mq. 502,50	€. 655,00	€. 329.137,50

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

4. Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. €. 16.456,90
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: €. 3.000,00
- Bonifica copertura e controsoffitto in amianto €. 30.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€. 2.100,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 356,00

Totale costi di cancellazione: €. 2.456,00**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

5. Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 277.224,60 **arrotondato a €. 277.225,00**

8b Classamento energetico dell'immobile:**is Identificativo corpo: A**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, per la predisposizione dell' A.P.E è prevista una spesa di €. 500,00

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 ma è in piena proprietà per intero in capo agli esecutati.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati:

- Estratto di mappa, visure e planimetria catastale;
- estratto P.R.G. e copia delle Norme Tecniche Operative;
- copia documentazione edilizia;
- documentazione fotografica.
- estratto di matrimonio di Berto Bruni

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita è soggetta a imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A:
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> Terra, comune Cavarzere, categoria D/8



Beni in Cavarzere (VE)
Località/Frazione
via Cavour snc

Lotto: 2

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

Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale redatta dalla dott.ssa **Giulia Messina Vetrano** notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese in data 31 marzo 2022.

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

- Atto di compravendita del 15.12.1983, repertorio n. 4996/318 del notaio Lucia Di Lieto di Cavarzere, trascritto il 29.12.1983 ai nn. 5037/4109 da Este spa con sede in Padova (scheda ute prot. 1613/1983 - foglio 34 - mappali 22 - 23;

- atto di compravendita del 14.07.1987, repertorio n. 47549 del notaio Salvatore La Rosa di Padova, trascritto il 01.08.1987 ai nn. 3290/2527 da Este spa con sede in Padova (scheda ute prot. 4086/1986).

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:

Si tratta di un edificio a destinazione artigianale (magazzino - locale di deposito) con scoperto esclusivo di mq 1.200 circa.

L'immobile è ubicato all'interno di una zona a destinazione prevalentemente a destinazione artigianale con edifici costruiti dopo il secondo dopoguerra.

Si raggiunge percorrendo la strada Provinciale del Gorzone e successivamente via Cavour, l'accesso avviene tramite una strada ubicata a destra rispetto a quella principale, nella parte sinistra sono ubicati fabbricati destinati un tempo all'ex zuccherificio.

Percorrendo via Cavour e attraversando il fiume Adige si arriva al centro di Cavarzere che dista circa 1,50 km.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: direzionale, artigianale e commerciale a traffico locale con parcheggi liberi, lungo la viabilità.

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

Servizi offerti dalla zona: /



Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Chioggia, Piove di Sacco Adria Rovigo, Padova.
Attrazioni paesaggistiche: /
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: /

Identificativo corpo: A.

Deposito [D] sito in via Cavour snc

Quota e tipologia del diritto:

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

impianto meccanografico del 30.06.1987, rendita euro 1.088,00

Confini:

Nord: mappale 271 - 574 – 575

sud: mappale 684 - 594

ovest: mappale 588.

Dal sopralluogo non sono emerse differenze tra lo stato attuale dell'immobile e quanto riportato nella planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 190/1996

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Modifiche interne ed esterne ad un fabbricato ad uso magazzino

Presentazione in data 01.03.1995 al n. di prot. 2840

Rilascio in data 26.07.1996

NOTE: La costruzione dell'edificio risulta ante ' 67.

4.1. Conformità edilizia:

1

Note sulla conformità edilizia:

Dal sopralluogo non sono emerse differenze tra quanto indicato nei grafici allegati alla C.E. in



sanatoria n. 190/1966 e lo stato attuale.

4.1. Conformità urbanistica:

Deposito [D]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Con delibera della Giunta Regionale del 03.08.2010 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (n. 1979 pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 17.08.2010), con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09.02.2011 è stato approvato il Piano degli Interventi, successivamente con delibera del C.C. n. 74 del 11.12.2014 è stata approvata una variante al Piano degli Interventi.
Zona omogenea:	P1.1 - Tessuto per insediamenti produttivi, artigianali e industriali. I tessuti di completamento P1.1. sono ambiti già dotati delle principali opere di urbanizzazione che si attuano tramite interventi diretti.
Norme tecniche di attuazione:	L'attività edilizia è regolata dall' art. 31 delle Norme Tecniche Operative, art. 31 - Il tessuto produttivo è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del D.M. 1444/1968. Alcune destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: - attività produttive, artigianali, industriali e di servizio; - magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico; - attività di spedizioni merci e deposito automezzi; - commercio all'ingrosso e spacci aziendali; - pubblici esercizi e strutture ricreative; - gli alloggi di pertinenza per il titolare o il personale di custodia; - esercizi commerciali di vicinato.
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:	0.5 mq./mq. della Sf.

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: Deposito [D] di cui al punto A

Trattasi di un edificio a destinazione magazzino - locale di deposito di forma rettangolare con andamento nord - sud, la pavimentazione è in cemento con pareti esterne in muratura (**foto n. 1 - 2**), esternamente è visibile la struttura portante che consiste in pilastri in c.a. nei est e ovest (**foto n. 3**) che sorreggono la struttura di copertura a volta, nei lati nord e sud sono presenti due ampie finestrate con telaio in ferro e vetri orientabili, le pareti esterne sono intonacate (**foto n. 4 - 5**), non sono presenti impianti tecnologici, nel complesso lo stato di manutenzione è **mediocre**.

Superficie complessiva di circa mq **653,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: =====

Ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 7.10 al perimetro e ml. 10.50 al centro

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a volta materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: acciaio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: pessime
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi , coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati , coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: scarse



Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare si intende commerciale, cioè al lordo delle murature interne ed esterne e al 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari.

Vengono applicati i seguenti coefficienti di riduzione:

- coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione **0.60**

Superficie netta di pavimento:

- magazzino – locale di deposito **mq. 638,65**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locale di deposito	Sup. lorda di pavimento	0	653,00	0,60	391,80	€ 655,00
			653,00		391,80	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Cavarzere

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 580

Valore di mercato max (€/mq): 730



Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel fabbricato e nel sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: A

Deposito [D] sito in Cavarzere (VE), via Cavour s.n.c. **Libero**

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 annotata a favore di

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 840.000; Importo capitale: € 420000; A rogito di notaio Gava Marco in data 20/03/2006 ai nn. 43725/7286; Iscritto/trascritto in data 22/03/2006 ai nn. 2016/556

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord spa

Importo ipoteca: € 309.970,14;

Importo capitale: € 154.985,07 in data 08/11/2013 ai nn. 231/11913;

Iscritto/trascritto in data 20/11/2013 ai nn. 5453/797

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione spa con sede in Roma



Derivante da: Ipoteca della riscossione nascente da ruolo;
Importo ipoteca: € 548.917,36; Importo capitale: € 274.458,68;
A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 30/03/2017 ai nn. 1177/11917;
Iscritto/trascritto in data 05/04/2017 ai nn. 1966/289

6.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione a favore di;

Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Venezia in data 14/02/2022 ai nn. 799 iscritto/trascritto in data 17/03/2022 ai nn. 1548/1138;

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: =====.

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

Criterio di stima:

Il criterio di stima per la valutazione degli immobili è quello sintetico - comparativo in base alla



più probabile valutazione di mercato, per cui, svolte le relative indagini, assunte informazioni, esperiti gli accertamenti necessari, tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, dello stato di manutenzione, dei servizi pubblici presenti nella zona, della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G., applicati i coefficienti di riduzione dello stato di manutenzione e conservazione, si considera che la determinazione della valutazione del bene deve sostanzialmente coincidere con quello di scambio del bene stesso ossia con il prezzo che questo avrebbe avuto in una libera contrattazione di mercato.

Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati dell'Agenzia del Territorio, informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali.;

Altre fonti di informazione: Riviste specializzate del settore, precedenti perizie estimative riguardanti immobili con caratteristiche simili ubicate nella stessa zona..

Valutazione corpi:**A. Deposito [D]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale di deposito	391,80	€ 655,00	€ 256.629,00
Valore corpo			€. 256.629,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 256.629,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 256.629,00
Valore di stima			€. 256.629,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Deposito [D]	391,80	€. 655,00	€. 256.629,00

Adeguamenti 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.	€.	12.831,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€.	0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€. 2.100,00
Iscrizione ipoteca – legale	€. 1.550,00
Iscrizione ipoteca – legale	€. 2.750,00



Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento €.	356,00
--	--------

Totale costi di cancellazione: €. 6.756,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 237.041,55 €.

Arrotondato a €.

237.042,00

Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente, per la predisposizione dell' A.P.E è prevista una spesa di €. 500,00

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 è comodamente divisibile ma è in piena proprietà per intero in capo alla società eseguita.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegati:

- Estratto di mappa, visure e planimetria catastale;
- estratto P.R.G. e copia delle Norme Tecniche Operative;
- copia documentazione edilizia;
- 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: La vendita è soggetta a imposta di registro.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	
Identificativo catastale	<p>Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u></p> <p>Cavarzere, categoria D/1, rendita € euro 1.088,00</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: euro 237.042,00

Data generazione:
29 settembre 2022

L'Esperto alla stima
arch. Roberto Barbetta

