

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Consorzio Agrario del Nordest Soc. Coop. a R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **192/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2021 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Custode Giudiziario: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Edificio rurale da ristrutturare - terreni
agricoli di limitata superficie.**

Esperto alla stima: Geom. Christian dott.Tosato

Codice fiscale: TSTCRS75R14L736E

Partita IVA: 03304490273

Studio in: Galleria Teatro Vecchio 15
30172 Mestre - Venezia

Telefono: 041.5347795

Email: christian.tosato@gmail.com

Pec: christian.tosato@geopec.it



- Riassunto Perizia -

Bene: Località Marchesa, 11 - Marchesa - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica: Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata superficie.

Identificativo Lotto: 001 - Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata superficie.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavarzere, Località Marchesa, 11/1 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: si vedano le note seguenti - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

- Si specifica che nell'estratto dall'atto di matrimonio non risulta annotato il regime patrimoniale scelto dai coniugi, che invece compare, come dichiarazione di parte, nell'atto di acquisto del compendio da parte dell'esecutato risalente all'anno 2006: *comunione legale dei beni*.
- Si precisa ancora che i coniugi si sono separati con atto sottoscritto avanti l'ufficiale dello stato civile del Comune di Cona in data [REDACTED], senza concordare tra di loro alcun patto di trasferimento patrimoniale. Per i dettagli, si allegano il certificato di stato famiglia, l'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio e l'accordo per la separazione dei coniugi, rilasciati dagli uffici anagrafe e stato civile di Cavarzere e Cona (All.n.02).

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Gravami e Oneri (All.n.06):

- **Preliminare di compravendita** a favore di ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO TRA VIVI; A rogito di Notaio DOMINIJANNI RITA in data 04/04/2014 ai nn. 31743/11400 registrato a Montebelluna in data 23/04/2014 ai nn. 2671 serie 1T trascritto a Chioggia in data 30/04/2014 ai nn. 1912/1329; Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA Sede ZERO BRANCO (TV) Codice fiscale 03654870264. Il presente preliminare riguardava il lotto di terreno agricolo, di complessivi catastali are 71.50: Fg.16 di Cavarzere, p.lla 71 - p.lla 72 - p.lla 46 - p.lla 45 - p.lla 120 - p.lla 13 - p.lla 62 - p.lla 63. Da precisarsi che i promittenti venditori furono indicati nelle persone dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in comproprietà, ma richiamando atti di provenienza estranei ai beni oggetto del preliminare. Il prezzo del bene fu stabilito in complessivi €.350.000,00. La data per la stipula dell'atto definitivo di compravendita fu stabilita nella giorno 04.04.2017. Si allega copia integrale del contratto preliminare.
- **Pignoramento** a favore di CONSORZIO AGRARIO DEL NORDEST SOC. COOP. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UNEP CORTE APPELLO VENEZIA in data 08/05/2019 ai nn. 3007/2019 trascritto a Chioggia in data 17/06/2019 ai nn. 3245/2334; Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale CONSORZIO AGRARIO DEL NORDEST SOC. COOP. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03335760231. La nota colpisce i seguenti beni: Fg.16 di Cavarzere, particelle 185/1 - 185/2 - 13 - 62 - 63, per la piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED].

Valore lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di **€ 171.400,00**

fatto in cui si trova:

diconsi Euro cento settanta uno mila quattrocento // 00 cent.

- 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 della stima dei beni pignorati sono:

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



6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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 attruito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti 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:

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi, giusta ordinanza del 18.12.2019, esperito il sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione in data 04.12.2020 ore 14:30 con l'assistenza ed alla presenza del Custode Giudiziario incaricato Dott.ssa Alessandra Agnoletto, svolte tutte le indagini ritenute necessarie anche presso gli Uffici della P.A., lo scrivente tecnico Geom. Tosato Christian si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.



Beni in Cavarzere (VE)Località/Frazione **Marchesa**

Località Marchesa, 11

Lotto: 001 - Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata superficie.**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:

██████████ ██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Cavarzere, Località Marchesa, 11/1 Regime Patrimoniale: si vedano le note seguenti Data Matrimonio: ██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Si specifica che nell'estratto dall'atto di matrimonio non risulta annotato il regime patrimoniale scelto dai coniugi, che invece compare, come dichiarazione di parte, nell'atto di acquisto del compendio da parte dell'esecutato risalente all'anno 2006: *comunione legale dei beni*.

Si precisa ancora che i coniugi si sono separati con atto sottoscritto avanti l'ufficiale dello stato civile del Comune di Cona in data ██████████, senza concordare tra di loro alcun patto di trasferimento patrimoniale. Per i dettagli, si allegano il certificato di stato famiglia, l'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio e l'accordo per la separazione dei coniugi, rilasciati dagli uffici anagrafe e stato civile di Cavarzere e Cona (All.n.02).



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Edificio di ampie dimensioni, costituente la più ampia porzione di un fabbricato di remota epoca di costruzione, originariamente legato alla coltivazione dei fondi agricoli, suddiviso in una parte prettamente residenziale ed una parte a destinazione magazzino rurale e granaio/fienile. Il tutto inserito all'interno del contesto agricolo circostante l'area urbana di Cavarzere e per tale motivo da considerarsi periferico rispetto al predetto centro cittadino, dal quale dista circa km.6 in linea d'aria verso ovest. L'edificio rappresenta uno dei fabbricati ex rurali, attestati ai piedi dell'argine nord del Fiume Gorzone e dell'Adige. Fabbricato da ristrutturare integralmente sebbene in parte attualmente abitato.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Attrazioni paesaggistiche: Edificio inserito nel contesto agricolo circostante l'area urbana di Cavarzere..

Identificativo corpo: Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata superficie..

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Marchesa,
Località Marchesa, 11

Fanno parte dei beni oggetto di esecuzione anche un magazzino C/02, inserito nel medesimo edificio e tre terreni non edificati.



Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavarzere, Località Marchesa, 11/1 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: si vedano le note seguenti - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

- Si specifica che nell'estratto dall'atto di matrimonio non risulta annotato il regime patrimoniale scelto dai coniugi, che invece compare, come dichiarazione di parte, nell'atto di acquisto del compendio da parte dell'esecutato risalente all'anno 2006: comunione legale dei beni.
- Si precisa ancora che i coniugi si sono separati con atto sottoscritto avanti l'ufficiale dello stato civile del Comune di Cona in data [REDACTED], senza concordare tra di loro alcun patto di trasferimento patrimoniale. Per i dettagli, si allegano il certificato di stato famiglia, l'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio e l'accordo per la separazione dei coniugi, rilasciati dagli uffici anagrafe e stato civile di Cavarzere e Cona (All.n.02).



Identificato al catasto Fabbricati (All.n.03):

Intestazione: in visura: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni, **foglio 16, particella 185, subalterno 1**, scheda catastale VE0033031 del 07/04/2017, indirizzo LOCALITA' MARCHESA n. 11, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 316 m² Totale escluse aree scoperte: 304 m², rendita € 310,91

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/04/2017 protocollo n. VE0033031 in atti dal 07/04/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 521.1/2017)

Identificato al catasto Fabbricati (All.n.03):

Intestazione: in visura: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni, **foglio 16, particella 185, subalterno 2**, scheda catastale VE0033031 del 07/04/2017, indirizzo LOCALITA' MARCHESA n. 11, piano T-1-2, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 8, consistenza 735 m², superficie Totale: 838 m², rendita € 683,27

Derivante da: COSTITUZIONE del 07/04/2017 protocollo n. VE0033031 in atti dal 07/04/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 521.1/2017)

Identificato al catasto Terreni (All.n.03):

Intestazione: in visura: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Cavarzere, **foglio 16, particella 13**, qualità Area rurale, superficie catastale 00.17.50

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2009 protocollo n. VE0231480 in atti dal 23/10/2009 (n. 4295.1/2009)



Identificato al catasto Terreni (All.n.03):

Intestazione: in visura: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Cavarzere, **foglio 16, particella 62**, qualità Area rurale, superficie catastale 00.06.10
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2009 protocollo n. VE0231484 in atti dal 23/10/2009 (n.4299.1/2009)

Identificato al catasto Terreni (All.n.03):

Intestazione: in visura: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Cavarzere, **foglio 16, particella 63**, qualità Area rurale, superficie catastale 00.03.20
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2009 protocollo n. VE0231490 in atti dal 23/10/2009 (n.4300.1/2009)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Entrambe le planimetrie catastali presentano difformità di raffigurazione rispetto allo stato attuale e reale dell'edificio, quali difformità di rappresentazione del distributivo interno, difformità nella rappresentazione delle forometrie, difformità nella indicazione della posizione del locale accessorio esterno e difformità nella dichiarazione delle altezze interne.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica catastale DOCFA per la corretta rappresentazione dell'immobile.

Oneri Totali accessori inclusi : **€ 2.900,00**



Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si specifica che la recinzione che delimita verso sud la porzione di area scoperta annessa all'edificio, non coincide con la posizione del limite sud della particella 185 per come questa risulta raffigurata nell'estratto di mappa catastale in atti. Inoltre i limiti delle particelle 185-13-62-63 non risultano materializzati in sito. Sebbene tale circostanza non sia preclusiva per il trasferimento dei beni è evidente l'opportunità di individuare esattamente in sito l'estensione della proprietà, al fine di evitare future incertezze con le proprietà contigue. Per l'esatta identificazione di detti confini (peraltro alcuni risalenti alla mappa di impianto del nuovo catasto terreni) si rende necessaria una indagine storica sui trasferimenti di proprietà e frazionamenti che generarono dette particelle ed una successiva sovrapposizione con un rilievo strumentale dettagliato dei luoghi che permetta di collocare in esatta posizione le recinzioni e percorsi carrai esistenti. Ritenendo che tale indagini esuli dall'incarico estimativo collegato alla presente esecuzione, si ritiene di considerare i costi di futuro accertamento, da portarsi in detrazione rispetto al più probabile valore stimato del bene pignorato. Regolarizzabili mediante: Ricerca frazionamenti pregressi e rilievo strumentale dei luoghi

Oneri Totali accessori inclusi: **€ 3.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

note: In ordine alla attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, si precisa: - le particelle: n.13 di ha.00.17.50, n.62 di ha.00.06.10, n.63 di ha.00.03.20, assumono i medesimi identificativi e dimensioni nominali delle originarie particelle che furono acquistate nel 1978 dai danti causa dell'attuale esecutato; - l'attuale particella n.185 di ha.00.44.70 deriva invece dalla fusione delle originarie particelle: n.45 di ha.00.32.10, n.46 di ha.00.03.00, n.71 di ha.00.01.70, n.72 di ha.00.01.40 e n.120 di ha.00.06.50.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità edilizio - urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE (All.n.04):Numero pratica: 1. **Autorizzazione 173/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione tratto di muratura al PT, rifacimento impianto elettrico, sostituzione di alcuni serramenti, ripresa degli intonaci.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/08/1986 al n. di prot. 173/1986

Rilascio in data 04/11/1986 al n. di prot. 173/1986

NOTE: La demolizione della parete in questione ha consentito di ricavare un unico locale pranzo soggiorno, come attualmente esistente. Non sono richiamati titoli edilizi precedenti.

Numero pratica: 2. **Condono 2199/86 Concessione 695/1997**

Intestazione: [REDACTED] (eredi di)

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: centrale termica

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 19/12/1986 al n. di prot. 14569

Rilascio in data 15/10/1997 al n. di prot. 695

L'importo è stato saldato? SI.

NOTE: Il condono sana la realizzazione di un locale centrale termica, asseritamente realizzato nell'anno 1973, a ridosso della parete perimetrale nord dell'edificio.



Numero pratica: 3. **Autorizzazione 31/93 posizione 115/93**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: lavori di manutenzione straordinaria ad un fabbricato rurale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/05/1993 al n. di prot. 5601

Rilascio in data 29/06/1993 al n. di prot. 31/93

NOTE: L'opera riguardava il restauro e risanamento conservativo dell'edificio, con particolare riguardo al risanamento della copertura, con puntellazione e sostituzione della grossa orditura, revisione del manto di copertura, sostituzione dei canali di gronda e scarichi in lamiera di rame, senza modificazione ai volumi e superfici delle singole unità immobiliari. Alla domanda risulta allegata dichiarazione della richiedente sulla mancata esecuzione di interventi edilizi comportanti il rilascio di autorizzazione, dall'anno 1947 alla data di deposito.

4.1. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'analisi edilizio/urbanistica dell'edificio oggetto di stima risulta particolarmente complessa.

Gli elaborati grafici allegati ai richiamati titoli edilizi rinvenuto dall'Archivio del Comune di Cavarzere non sono conformi allo stato attuale e reale del bene:

- nel progetto n.173/1986, l'edificio fu raffigurato con dimensioni in pianta di m.31,0 x 15,8, altezza interna indicata in m.2,90 ai piani terra e primo ma solo in zona magazzino/granaio. Non fu rappresentato il sottotetto;



- nel condono edilizio n.2199/1986 relativo alla costruzione di una centrale termica sul retro dell'edificio, l'edificio fu dichiarato di m.29,30 x 16,50;
- nel progetto n.115/1993, l'edificio fu invece raffigurato con dimensioni in pianta di m.29,08 x 17,34 (28,08 x 16,34 interne), con altezze di m.2,86 al piano terra, 2,70 al piano primo (senza indicazione del punto di misurazione di tali altezze; sottotrave/sottotavolato), 2,23 sottocapiata al piano sottotetto ivi raffigurato come accessibile, senza indicazione delle altezze minime e massime in falda. Si precisa che le altezze citate sono riferite alla sezione AA di progetto, riguardante il corpo rurale magazzino/fienile, non essendo invece indicata l'altezza interna dei vani residenziali.

Le dimensioni reali interne misurate in occasione del sopralluogo svolto risultano invece le seguenti:

- in larghezza da ca. m.15,6 a ca. m.15,75 a seconda del punto di misurazione (ed anche in funzione del diverso spessore delle pareti perimetrali);
- in lunghezza da ca. m.28,5 a ca. m.28,90 anche in questo caso a seconda del punto di misurazione;

Il tutto da rilevare nel dettaglio con strumentazione elettroottica per verificare l'ortogonalità delle pareti perimetrali. Pare però evidente che la differenza tra dimensioni in pianta reali e dimensioni denunciate nei progetti approvati, siano da ricondursi ad errori in tali elaborati grafici posto che l'edificio non pare aver subito modifiche di sedime dalla sua remota epoca di costruzione.

Si registrano ancora differenze nella indicazione delle altezze interne:

- altezza del piano terra: nella zona residenziale m.2,72/2,74 - nella zona magazzino m.2,87/2,93 sottotrave e m.3,07/3,12 sottotavolato;



- altezza del piano primo: nella zona residenziale m.2,50 (il bagno) e 2,59/2,63 (le camere) - nella zona magazzino m.2,63/2,67 sottotrave e m.2,83/2,89 sottotavolato;
- altezza granaio sottotetto minima 2,90 e massima 6,75, entrambe sottotavolato.

Si segnalano inoltre le presenti difformità interne e prospettiche rispetto all'ultimo progetto del 1993:

- Al piano terra - zona residenziale - formazione di un piccolo servizio igienico ricavato nella zona di ingresso;
- Al piano terra - zona magazzino - creazione di una ulteriore finestra verso il portico, divisione del locale magazzino in due porzioni attraverso la realizzazione di una parete, formazione di un corpo servizi composto da antibagno e due wc con creazione di piccoli finestrini per ciascuno dei due bagni, trasformazione di un foro finestra sul lato nord in foro porta;
- Al piano primo - zona residenziale - allargamento del servizio igienico a discapito della zona scale; diminuzione dell'altezza interna del bagno per la realizzazione di pavimentazione rialzata; altezze delle camere inferiori a m.2,70, formazione di piccolo disimpegno tra le due camere a nord;
- Al piano primo - zona granaio - divisione dello spazio complessivo in due porzioni tramite la realizzazione di una parete di separazione centrale;
- Al sottotetto - formazione di 4 finestre verso nord, successivamente orbonate verso l'esterno, formazione di una parete divisoria nella porzione di granaio soprastante la residenza.

All'esito dei numerosi confronti telefonici svolti con gli Uffici del Comune di Cavarzere (gli appuntamenti presso l'Ufficio sono temporaneamente sospesi), è emersa l'esistenza di una "scheda" risalente al vecchio Piano Regolatore (All.n.04.4), attestante la



presenza del fabbricato in questione e del vincolo urbanistico insistente sullo stesso immobile. A questa scheda sono allegare alcune foto risalenti agli anni '80 circa. Secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio, per la regolarizzazione del bene si potrebbe procedere con una comparazione tra le foto allegare alla scheda con le foto attuali del bene, per così poter dimostrare come in effetti l'immobile non abbia subito variazioni planivolumetriche nel corso degli anni. Sulla scorta di tale verifica si potrebbe poi procedere ad una istanza di rettifica di tutti i titoli edilizi sin qui rilasciati, corredata da un nuovo elaborato grafico coerente con lo stato effettivo del bene.

Le ulteriori modifiche prospettiche ed interne appaiono, a parere dell'Ufficio, sanabili attraverso la presentazione di una apposita istanza che dovrà passare anche attraverso il benestare dell'Ufficio preposto al rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, trattandosi di immobile ed area sottoposte a vincolo.

Per le altezze residenziali inferiori a mt.2,70, si dovrà valutare l'applicabilità dell'Art.10 co.2 DL.76/2020, laddove l'edificio vincolato possa essere equiparato alla zona A.

Si sottolinea tuttavia che la procedura oggi tracciata dall'Amministrazione comunale di Cavarzere, rappresenta una soluzione non ordinaria che dovrà e potrà essere valutare nel dettaglio solamente in itinere, nel contraddittorio e con la collaborazione dei Funzionari dell'Ufficio tecnico locale.

Ai fini della presente stima si è sviluppata una valutazione di quelli che potrebbero essere i costi (lordi) necessari per completare la procedura esaminata, che tuttavia non possono che essere considerati stimati in via generale, non definitiva e non vincolante.

Regolarizzabili mediante: La procedura sopra descritta

Importo stimato in via generale, non definitiva e non vincolante.:

Oneri Totali: **€ 9.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



4.1. Conformità urbanistica (All.n.05):**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	come riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al n.05
Norme tecniche di attuazione:	Destinazione urbanistica generale: <ul style="list-style-type: none"> • A1 – AREA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA Art_38 • Vincoli: <ul style="list-style-type: none"> ◦ ZONE DI TUTELA DAI CORSI D’ACQUA Art_57 ◦ VINCOLO PAESAGGISTICO Art_12_PAT ◦ Sito monumentale Art_26 ◦ Elettrodotto Art_26_PAT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto
Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata
superficie.**

Trattasi di porzione di edificio di generose dimensioni, di remota edificazione (fine '800), essendo già raffigurato nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni risalente al primo ventennio del 1900, originariamente destinato alla coltivazione dei fondi agricoli circostanti, oggi in parte destinato a residenza abitata ed in parte a magazzino rurale - granaio - fienile dismesso.

L'edificio si inserisce in un contesto rurale a bassissima densità edilizia, lungo il margine Nord del Gorzone e dell'Adige, dove si attestano altri edifici simili che un tempo costituivano le residenze dei proprietari dei più vasti fondi agricoli retrostanti rispetto alla via di accesso.

L'edificio presenta una conformazione planivolumetrica tipica della architettura storica agricola veneta: pianta rettangolare, copertura a due falde spioventi, corpo centrale più alto per ricavare lo spazio granaio, ali più basse dove sono situate le abitazioni, ampio portico sul fronte sud.

Parimenti le caratteristiche costruttive sono del tutto originarie: struttura in elevazione in mattoni pieni, solai in legno, copertura in capriate con travatura prevalentemente originale, manto in tavelle e coppi. Il corpo più basso sul lato est (escluso dalla presente relazione) è stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria che ha consentito di recuperare ai fini abitativi l'abitazione ivi presente. Viceversa il corpo centrale ed il corpo più basso ad ovest (che fanno parte della presente relazione) appaiono in condizioni di conservazione tali da supporre l'assenza di opere di manutenzione in epoche recenti.

Il corpo centrale, in particolare, originariamente destinato magazzino rurale per ricovero dei mezzi, attrezzature e granaio nel sottotetto, presenta un grado di finitura interno estremamente elementare e risalente nel tempo, salvo per una porzione al piano terra ove, in tempi più recenti, fu posata una pavimentazione in piastrelle ceramiche e furono allestiti due



servizi igienici non originari.

Per il corpo più basso ad ovest, adibito ad abitazione, si riscontra un grado di finitura parimenti risalente negli anni ma più adeguato ad una residenza, e dotato degli usuali impianti tecnologici: elettrico, idro-termo sanitario, dei quali tuttavia non si è in possesso di certificazione di regolare esecuzione e non se ne conosce lo stato di funzionamento;

Presso l'Amministrazione locale di Cavarzere è emerso un titolo edilizio risalente al 1986 riguardante il rifacimento dell'impianto elettrico, la sostituzione di alcuni serramenti, la ripresa parziale di intonaci ed un condono edilizio per la costruzione della centrale termica esterna dichiaratamente risalente al 1973.

Il tutto come riscontrabile dalle foto prodotte in All.n.08.

E' evidente che, sebbene una porzione dell'edificio sia attualmente abitata, l'aggiudicatario non potrà esimersi dall'avviare un'opera di manutenzione straordinaria integrale volta al rinnovo di finiture e dotazione impiantistica del complesso.

L'accesso al fondo avviene attraverso un cancello carraio attestato sul percorso sterrato posto ai piedi dell'argine nord del Gorzone, dal quale cancello si sviluppa un secondo percorso sterrato che conduce sia ai lotti oggetto della presente relazione ma anche a lotti edificati e terreni agricoli adiacenti di proprietà di terzi, costituendo in tal modo una servitù di passaggio carraia.

L'area esterna di immediata pertinenza dell'edificio risulta ulteriormente recintata su tutti i lati , dotata di cancello carraio autonomo, ed adibita a prato. La posizione della recinzione sul lato sud non corrisponde alla posizione del limite di particella sud del mapp.185. I terreni agricoli di cui alle particelle 13-62-63 al momento del sopralluogo apparivano incolti.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cavarzere, Località Marchesa, 11/1 - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: si vedano le note - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

- Si specifica che nell'estratto dall'atto di matrimonio non risulta annotato il regime patrimoniale scelto dai coniugi, che invece compare, come dichiarazione di parte, nell'atto di acquisto del compendio da parte dell'esecutato risalente all'anno 2006: comunione legale dei beni.
- Si precisa ancora che i coniugi si sono separati con atto sottoscritto avanti l'ufficiale dello stato civile del Comune di Cona in data [REDACTED], senza concordare tra di loro alcun patto di trasferimento patrimoniale. Per i dettagli, si allegano il certificato di stato famiglia, l'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio e l'accordo per la separazione dei coniugi, rilasciati dagli uffici anagrafe e stato civile di Cavarzere e Cona (All.n.02).

Superficie complessiva (compresi i terreni) di circa mq 8.388,00

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Fine '800. L'edificio risulta raffigurato nella mappa di impianto del NCT, completata nei primi anni '20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale: mediocre



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattandosi di edificio che dovrà essere interessato da intervento di ristrutturazione integrale, si assume la superficie esterna lorda di ciascun piano. Per i terreni si assume la superficie nominale degli stessi.

Destinazione	Parametro	Superficie nominale/reale	Coeff	Superficie commerciale	Valore unitario
Terreni	SEL	7.150,00	1,00	7.150,00	€ 5,30
PT superficie lorda residenziale	SEL	103,00	1,00	103,00	€ 530,00
P1 superficie lorda residenziale	SEL	103,00	1,00	103,00	€ 530,00
PT superficie lorda porzione rurale	SEL	183,00	0,40	73,20	€ 530,00
P1 superficie lorda porzione rurale	SEL	183,00	0,40	73,20	€ 530,00
PT superficie portico	SEL	0 190,00	0,10	19,00	€ 530,00
Soffitta granaio/fienile	SEL	0 476,00	0,15	71,40	€ 530,00
tot.		8.388,00		7.592,80	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED], nata il [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 31/03/2003:**

- In forza di transazione - a rogito di Not. Aurelio Minazzi, in data 26/10/1978, ai nn. 489/112; registrato a Chioggia, in data 14/11/1978, ai nn. 1604 vol.110 Pubblici; trascritto a Chioggia, in data 21/11/1978, ai nn. 3635/3107.

Note: Pervennero alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], tra maggiore consistenza, anche i beni identificati al Fg.16 di Cavarzere p.lle: 13 - 62 - 63 - 45 - 46 - 71 - 72 - 120 per totale ha.00.71.50 come oggi pignorati.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 31/03/2003 al 14/04/2006:**

- In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro di Adria, in data 11/09/2003, ai nn. 7/418; registrato a Adria, in data 11/09/2003, ai nn. 7/418; trascritto a Chioggia, in data 22/10/2003, ai nn. 6707/4107.

Note: Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a favore dei quattro figli. I beni riportati nella nota per trascrizione sono i medesimi pervenuti alla de cuius nel 1978.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 31/03/2003 al 14/04/2006:**

- In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di not. Agostini Roberto, in data 14/04/2006, ai nn. 41209/7978; trascritto a Chioggia, in data 27/04/2006, ai nn. 3094/1649.

Note: Accettazione tacita della eredità legittima di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a favore dei quattro figli. I beni riportati nella nota per trascrizione sono i medesimi pervenuti alla de cuius nel 1978.



**Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] dal 14/04/2006 ad oggi
(attuale/i proprietario/i):**

- In forza di atto di compravendita - a rogito di not. Roberto Agostini, in data 14/04/2006, ai nn. 41209/7978; registrato a Padova 2, in data 21/04/2006, ai nn. 5871 serie 1T; trascritto a Chioggia, in data 27/04/2006, ai nn. 3093/1648.

Note: La vendita riguardava le particelle acquistate da [REDACTED] [REDACTED] e da questa trasferite ai figli per successione, ivi comprese le particelle oggetto della odierna esecuzione. Si precisa che [REDACTED] [REDACTED], pur dichiarandosi coniugato in regime di comunione legale dei beni, precisò di intervenire nel presente atto quale titolare della omonima ditta individuale corrente in [REDACTED] partita IVA [REDACTED]. Dichiarò inoltre di acquistare per l'arrotondamento della sua rustica proprietà coltivatrice, di dedicare abitualmente la propria attività di lavorazione della terra.



Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 19/03/2013 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Adria il 11/04/2013 ai nn.908 della serie terza - Tipologia contratto: contratto d'affitto di fondo rustico ventennale ex L.203/1982, scadenza 10/11/2032

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Note: Nel contratto di locazione la particella 185 fu identificata dalla sommatoria delle originarie particelle 45 + 46 + 71 + 72 + 120. Non furono indicati termini per il recesso anticipato dal contratto. Si precisa ulteriormente che il contratto di affitto riguardava anche altri immobili oltre a quelli oggetto di pignoramento, per un totale complessivo di ha.06.47.40. La viltà del canone di locazione è stata determinata in riferimento all'accordo territoriale stipulato nel settembre 2018 tra le categorie più rappresentative di proprietari ed inquilini, in attuazione della L.431/98. Nel dettaglio, anche nella ipotesi prudenziale di tener conto della sola superficie lorda residenziale di ca. m² 206,00 (quindi senza considerare l'incidenza di area scoperta, terreni agricoli e corpo magazzino rurale) e parimenti applicando i valori minimi della zona omogenea e subfascia di importo minore (€/m² 25,00) ed ancora senza tener conto di eventuali incrementi per la durata contrattuale e per la presenza di arredamento ma anzi applicando la detrazione del -10% per la classe energetica G, si è pervenuti ad un canone minimo che eccede quello indicato nel contratto in esame per la misura superiore ad un terzo. Canone che peraltro riguardava una estensione di fondo maggiore rispetto a quella oggetto della presente esecuzione e che pertanto dovrebbe essere proporzionalmente ridotto. **Benchè nel contratto di affitto non sia specificata la qualifica della conduttrice, rispetto all'attività di coltivazione del fondo agricolo, deve valutarsi se sia opponibile alla presente procedura il diritto di prelazione a favore della stessa conduttrice in caso di vendita del bene.**



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**

- Preliminare di compravendita a favore di ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: ATTO TRA VIVI ; A rogito di Notaio DOMINIJANNI RITA in data 04/04/2014 ai nn. 31743/11400 registrato a Montebelluna in data 23/04/2014 ai nn. 2671 serie 1T iscritto/trascritto a Chioggia in data 30/04/2014 ai nn. 1912/1329; Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale ORGANIZZAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI VENETO - SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA Sede ZERO BRANCO (TV) Codice fiscale 03654870264 Il presente preliminare riguardava il lotto di terreno agricolo, di complessivi catastali are 71.50: Fg.16 di Cavarzere, p.lla 71 - p.lla 72 - p.lla 46 - p.lla 45 - p.lla 120 - p.lla 13 - p.lla 62 - p.lla 63. Da precisarsi che i promittenti venditori furono indicati nelle persone dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in comproprietà, ma richiamando atti di provenienza estranei ai beni oggetto del preliminare. Il prezzo del bene fu stabilito in complessivi €.350.000,00. La data per la stipula dell'atto definitivo di compravendita fu stabilita nel giorno 04.04.2017. Si allega copia integrale del contratto preliminare.



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

- Si precisa che i coniugi si sono separati con atto sottoscritto avanti l'ufficiale dello stato civile del Comune di Cona in data [REDACTED], senza concordare tra di loro alcun patto di trasferimento patrimoniale. Per i dettagli, si allegano il certificato di stato famiglia, l'estratto per riassunto dall'atto di matrimonio e l'accordo per la separazione dei coniugi, rilasciati dagli uffici anagrafe e stato civile di Cavarzere e Cona (All.n.02).

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- I vincoli riportati nel CDU allegato al n.05

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Le servitù di passaggio e di elettrodotto riportate nel prossimo capitolo.

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

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONSORZIO AGRARIO DEL NORDEST SOC. COOP. contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UNEP CORTE APPELLO VENEZIA in data 08/05/2019 ai nn. 3007/2019 iscritto/trascritto a Chioggia in data 17/06/2019 ai nn. 3245/2334; Dati estesi del soggetto "a favore": Denominazione o ragione sociale CONSORZIO AGRARIO DEL NORDEST SOC. COOP. Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03335760231. La nota colpisce i seguenti beni: Fg.16 di Cavarzere, particelle 185/1 - 185/2 - 13 - 62 - 63, per la piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED].



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

L'immobile non costituisce un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO L'immobile non è attualmente accessibile a persona con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale.

Avvertenze ulteriori:

- Con atto di transazione del 1978 fu costituita servitù di passaggio motocarreggiabile, esercitata sullo stradone poderale che attraversa il fondo nel senso longitudinale dal vertice sud-est della particella 3 sino al vertice nord-est della particella 1, in corrispondenza del ponte sullo scolo Consorziabile; al riguardo si precisa che lo stradone dovrà sempre osservare la larghezza utile non inferiore a metri 5,00 e la manutenzione sarà fatta a cura e spese dei fondi serventi e dominanti in rapporto alla superficie dei fondi stessi;
- Servitù di elettrodotto inamovibile costituita con atto del not. Di Fazio in data 26.02.1982 rep.1817, trascritta a Chioggia in data 19.03.1982 ai nn.1143/999. Con tale atto la proprietà del fondo ha autorizzato ENEL ad installare n.3 conduttori aerei e infiggere un sostegno. Benchè nel contratto di affitto di fondo rustico stipulato nel 2013 non sia specificata la qualifica della conduttrice, rispetto all'attività di coltivazione del fondo agricolo, deve valutarsi se sia opponibile alla presente procedura il diritto di prelazione a favore della stessa conduttrice in caso di vendita del bene. Parimenti deve valutarsi l'opponibilità alla presente procedura del diritto di prelazione del fondo agricolo a favore dei confinanti.



Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

In considerazione che l'edificio, nelle sua attuali condizioni, necessità di una opera di integrale ristrutturazione, la valutazione è stata operata per la volumetria esistente considerando i costi ed oneri necessari per riportare l'edificio in condizioni di manutenzione e conservazione ordinari ed in stato di abitabilità.

8.2 Fonti di informazione:

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

Osservatorio del Mercato Immobiliare - primo semestre 2020
Comune di Cavarzere:

Zona OMI R1 - extraurbana/zona rurale: - quotazioni non disponibili
Zona OMI E3 - suburbana/Rottanova:
Abitazioni civili, condizioni Ottimo da €/m² 1.000,00 a €/m² 1.300,00
Abitazioni di tipo economico, condizioni Ottimo da €/m² 1.000,00 a €/m² 1.200,00
Ville e Villini, condizioni Ottimo da €/m² 1.000,00 ad €/m² 1.300,00

Comune di Pettorazza Grimani

Zona OMI B1 - Centrale/Sede municipale Via Roma e finitime vie:
Abitazioni civili, condizioni Normale da €/m² 700,00 ad €/m² 900,00
Box, condizioni Normale da €/m² 350,00 ad €/m² 450,00
Ville e Villini, condizioni Normale da €/m² 800,00 ad €/m² 1.100,00

Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia - Annualità 2020
REGIONE AGRARIA N°: 6 - Comuni di: CAVARZERE, CONA
Seminativo €/ha. 53.000,00
Seminativo arborato €/ha. 53.000,00



Altre fonti di informazione: Ad una ricerca di mercato riferita agli asking prices della zona di Cavarzere (immobili di tipologia ad abitazione singola), sono emersi 58 proposte di vendita per superfici dichiarate tra m² 55 e m² 550 con una media di m² 186, con prezzi richiesti tra €18.000,00 ed €269.000,00 con una media di €118.000,00, e prezzo unitario oscillante tra €/m² 180,00 ed €/m² 1.500,00 con una media di €/m² 677,00.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata superficie.. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.805,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	7.150,00	€ 5,30	€ 37.895,00
PT superficie lorda residenziale	103,00	€ 530,00	€ 54.590,00
P1 superficie lorda residenziale	103,00	€ 530,00	€ 54.590,00
PT superficie lorda porzione rurale	73,20	€ 530,00	€ 38.796,00
P1 superficie lorda porzione rurale	73,20	€ 530,00	€ 38.796,00
PT superficie portico	19,00	€ 530,00	€ 10.070,00
Soffitta - granaio/fienile	71,40	€ 530,00	€ 37.842,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 272.579,00

Si considera una riduzione percentuale per tener conto che l'immobile risulta occupato da terzo soggetto in virtù di contratto di locazione rurale a bassa redditività e con scadenza naturale nel 2032; Ciò laddove ovviamente tale occupazione sia ritenuta opponibile all'acquirente.

Detrazione del 30.00% -€ 81.773,70

Valore di stima € 190.805,30



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	-€ 3.816,11
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	-€ 15.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che l'edificio insistente sulla particella 185, seppur di generose dimensioni, per la sua tipologia costruttiva ex rurale e distribuzione interna, non si presti ad una razionale e vantaggiosa divisione in natura, dovendosi invece ipotizzare la ristrutturazione di tale edificio come unica unità edilizia. In via ipotetica i terreni identificati dalle particelle 13-62-63 e parte dell'area scoperta pertinente la particella 185, all'esterno della recinzione esistente, potrebbero essere venduti separatamente dal lotto contenente l'edificio ma si ritiene che tale ipotesi non apporterebbe alcun oggettivo vantaggio alla procedura esecutiva, ne sul piano economico ne per quanto riguarda la possibilità di incrementare la platea dei potenziali acquirenti. E' pur vero che in fase di vendita, potrebbe aver senso verificare l'interesse da parte dei proprietari fondiari confinanti, che potrebbero manifestare un interesse all'ampliamento della superficie scoperta di pertinenza dei propri edifici. In tale ipotesi si dovrebbe avviare una procedura di esatta identificazione dei limiti di particella in sito (attualmente non materializzati, con presenza di recinzione in posizione difforme rispetto ai limiti di mappa) e di eventuale frazionamento catastale per allineare l'effettiva estensione del lotto pertinente all'edificio rispetto alla sua rappresentazione catastale. Il tutto come precisato nello specifico capitolo riguardante l'identificazione catastale dell'edificio.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Preliminare di compravendita	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 262,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 171.400,00**

diconsi Euro centosettantauno mila quattrocento // 00 cent.

8 Classamento energetico dell'immobile:**bis**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Risposta al nono punto del quesito

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che l'edificio insistente sulla particella 185, seppur di generose dimensioni, per la sua tipologia costruttiva ex rurale e distribuzione interna, non si presti ad una razionale e vantaggiosa divisione in natura, dovendosi invece ipotizzare la ristrutturazione di tale edificio come unica unità edilizia. In via ipotetica i terreni identificati dalle particelle 13-62-63 e parte dell'area scoperta pertinente la particella 185, all'esterno della recinzione esistente, potrebbero essere venduti separatamente dal lotto contenente l'edificio ma si ritiene che tale ipotesi non apporterebbe alcun oggettivo vantaggio alla procedura esecutiva, ne sul piano economico ne per quanto riguarda la possibilità di incrementare la platea dei potenziali acquirenti. E' pur vero che in fase di vendita, potrebbe aver senso verificare l'interesse da parte dei proprietari fondiari confinanti, che potrebbero manifestare un interesse all'ampliamento della superficie scoperta di pertinenza dei propri edifici. In tale ipotesi si dovrebbe avviare una procedura di esatta identificazione dei limiti di particella in sito (attualmente non materializzati, con presenza di recinzione in posizione difforme rispetto ai limiti di mappa) e di eventuale frazionamento catastale per allineare l'effettiva estensione del lotto pertinente all'edificio rispetto alla sua rappresentazione catastale. Il tutto come precisato nello specifico capitolo riguardante l'identificazione catastale dell'edificio.

Risposta al decimo punto del quesito

Allegati:

- 1) Copia dei titoli di acquisto;
- 2) Copia dei certificati anagrafici dell'esecutato;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Estratto dai titoli edilizi riguardanti il bene oggetto di stima;
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6) Esito delle verifiche ipotecarie;
- 7) Esito delle indagini sulla occupazione dell'immobile;
- 8) Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

La vendita dell'immobile non è soggetta a IVA.



Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001 - Edificio rurale da ristrutturare - terreni agricoli di limitata superficie.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p style="text-align: center;">Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>in visura: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà` per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 16, particella 185, subalterno 1, scheda catastale VE0033031 del 07/04/2017, indirizzo LOCALITA' MARCHESA n. 11, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie Totale: 316 m² Totale escluse aree scoperte: 304 m², rendita € Euro 310,91</p> <p>in visura: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà` per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 16, particella 185, subalterno 2, scheda catastale VE0033031 del 07/04/2017, indirizzo LOCALITA' MARCHESA n. 11, piano T-1-2, comune Cavarzere, categoria C/2, classe 8, consistenza 735 m², superficie Totale: 838 m², rendita € Euro 683,27</p> <p style="text-align: center;">Identificato al catasto Terreni:</p> <p>in visura: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprietà` per 1/1 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Cavarzere, foglio 16, particella 13, qualità Area rurale, superficie catastale 00.17.50</p>



	<p>in visura: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Cavarzere, foglio 16, particella 62, qualità Area rurale, superficie catastale 00.06.10</p> <p>in visura: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Cavarzere, foglio 16, particella 63, qualità Area rurale, superficie catastale 00.03.20</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 171.400,00</p> <p>diconsi Euro cento settanta uno mila quattrocento // 00 cent.</p>

Mestre - Venezia

12.03.2021

L'Esperto alla stima

Geom. Christian dott.Tosato