

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
con l'avv.to Maria Dalla Serra

contro
con l'avv.to Piero Gallimberti

N° Gen. Rep. **54 / 2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16 Febbraio 2021**
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode: **Dott.ssa Roberta Paturzo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Si tratta dei seguenti beni immobili:

LOTTO n. 1: Quota 1/1 della piena proprietà di un **appartamento** al Piano Secondo con **garage** al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, in Comune di Cavarzere (VE), Via Chiara Rovelli n. 2 Q int. 2, a circa 3,6 Km dal Municipio del paese.

LOTTO n. 2: Quota 1/1 della piena proprietà di un **negozio (con destinazione "artigianale di servizio")** al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, in Comune di Cavarzere (VE), Via Chiara Rovelli n. 2 D ter, a circa 3,6 Km dal Municipio del paese.

LOTTO n. 3: Quota 1/1 della piena proprietà di un **terreno edificabile** con destinazione residenziale avente superficie di circa mq 1.310, in Comune di Cavarzere (VE), Via Armando Diaz, a circa 900 m dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione (quasi ultimata) ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16/10/2009 e denominato "Armando Diaz". Si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario del terreno edificabile di fatto acquisirà i diritti sul lotto edificabile individuato nel suddetto PUA con il n. 7, della superficie di mq 876, (edificabilità di circa mc 1.183), in fase di cessione al Comune di Cavarzere delle opere di urbanizzazione primaria.

Esperto alla stima: *Arch. Stefano Barbazza*
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Gall. Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421332720
Fax: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

SOMMARIO

LOTTO n° 1 (Appartamento al Piano Secondo con Garage al Piano Terra)

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	11
2.	GENERALITA' DELL'ESECUTATA	Pg	11
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	11
4.	REGOLARITA' URBANISTICA	Pg	13
5.	STATO DI POSSESSO	Pg	16
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	17
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	18
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	18
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	19
10.	ALLEGATI	Pg	19
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	20
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	20

LOTTO n° 2 (Negozio (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra)

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	22
2.	GENERALITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA	Pg	22
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	22
4.	REGOLARITA' URBANISTICA	Pg	24
5.	STATO DI POSSESSO	Pg	27
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	28
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	29
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	29
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	30
10.	ALLEGATI	Pg	31
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	31
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	31

LOTTO n° 3 (Terreno edificabile di mq 1.310 catastali)

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	33
2.	GENERALITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA	Pg	33
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	33
4.	REGOLARITA' URBANISTICA	Pg	35
5.	STATO DI POSSESSO	Pg	40
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	41
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	43
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	43
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	44
10.	ALLEGATI	Pg	44
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	45
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	45

Riassunto Perizia

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di:

- appartamento con garage in Via Chiara Rovelli n. 2 Q int. 2;
 - negozio in Via Chiara Rovelli n. 2 D ter;
 - terreno edificabile di 1.310 mq in Via Armando Diaz;
- il tutto in Comune di Cavarzere (VE).

I beni vengono suddivisi in **tre lotti**, come segue:

LOTTO n. 1: appartamento al Piano Secondo con garage al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad altro edificio. In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuata la porzione della palazzina a cui appartengono le unità immobiliari pignorate;

LOTTO n. 2: negozio (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad altro edificio. In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuata la porzione della palazzina a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata;

LOTTO n. 3: terreno edificabile con destinazione residenziale avente superficie di circa mq 1.310 catastali. Il terreno fa parte di una lottizzazione (quasi ultimata) ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16/10/2009 e denominato "Armando Diaz". Si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario del terreno edificabile di fatto acquisirà i diritti sul lotto edificabile individuato nel suddetto PUA con il n. 7, della superficie di mq 876, (edificabilità di circa mc 1.183), in fase di cessione al Comune di Cavarzere delle opere di urbanizzazione primaria. In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i mappali che individuano il terreno edificabile.

LOTTO N. 1

Appartamento al Piano Secondo con Garage al Piano Terra

in Comune di Cavarzere (VE) – cap 30014 - Via Chiara Rovelli n. 2 Q int. 2 – frazione Boscochiaro - Catasto Fabbricati – Foglio 39 – Mappale 120 – Subalterno 15 (garage) e Subalterno 18 (appartamento)

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di piena proprietà

Generalità dell'esecutata:

Allegato A3 - In allegato **A3** si riporta il Certificato di residenza.

LOTTO N. 2

Negozio (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra

in Comune di Cavarzere (VE) – cap 30014 - Via Chiara Rovelli n. 2 D ter – frazione Boscochia-ro - Catasto Fabbricati – Foglio 39 – Mappale 120 – Subalterno 12 (negozio) -

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà

Generalità della società esecutata:

– Amministratore Unico: In allegato **A4** si riporta la visura cameraie e in allegato **A5** il Certificato di residenza datato 08.07.2020 dal quale si evince che il Signor risulta residente in Comune di Cavarzere (VE) ir.

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

Gravami e Oneri:

ISCRIZIONI

- In data **20.03.2006** ai nn. **R.G. 1891** e **R.P. 534** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 830.000,00 (Capitale euro 415.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico rep. 43659 racc. 7256 del 13.03.2006 del Notaio Marco Gava di Chioggia (VE), a favore della BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI – Codice Fiscale 02691680280 – con sede in Padova (PD), contro società a responsabilità limitata, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione (Lotto n. 2). Si evidenzia che la suddetta Iscrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà. In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.
Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: **euro 35,00**

TRASCRIPTIONI

- In data **28.02.2020** ai nn. **R.G. 1020** e **R.P. 730** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario del 22.01.2020 rep. 419, Uff. Giudiziari di Venezia, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. – Codice Fiscale 00884060526 – con sede a Siena (SI), contro responsabilità limitata, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (Lotto n. 2). Si evidenzia che la suddetta Trascrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà. In allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.
Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: **euro 294,00**

Valore di stima Lotto n. 2:

- Valore commerciale attribuito della quota di 1/1

PREMESSA

* In data 29.06.2020 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia BIANCHI ha nominato il sottoscritto arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n° 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 11, perito stimatore dei beni immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti di seguito elencati;

* in data 30.06.2020 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina;

* in data 02.07.2020 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si veda allegato **A**;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Cavarzere (VE), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

QUESITI

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed ac-

- cessori, 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; 8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il 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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

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 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.

Beni in Comune di CAVARZERE (VE), Via Chiara Rovelli n. 2 Q int. 2

Appartamento al Piano Secondo con Garage al Piano Terra

LOTTO n° 1

APPARTAMENTO con GARAGE

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? No – La documentazione prevista dall'art. 567 CPC è risultata incompleta solo nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto mappa catastale.

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

Generalità dell'esecutata:

20014 – In allegato A3 si riporta il Certificato di residenza.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un Appartamento al Piano Secondo (composto da ingresso-soggiorno-cucina, due camere, un bagno, un w.c., un ripostiglio, un disimpegno e un poggiolo), con Garage al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad altro edificio, in Comune di Cavarzere (VE), frazione Boscochiario, Via Chiara Rovelli n. 2 Q int. 2, a circa 3,6 km dal Municipio del paese.

In allegato A1 si riporta l'estratto mappa catastale con individuata la porzione della palazzina a cui appartengono le unità immobiliari in esame e in allegato A7 l'elaborato planimetrico con evidenziati i beni che costituiscono il Lotto n. 1.

Caratteristiche zona: il bene è ubicato nella frazione di Boscochiario del Comune di Cavarzere ;

Area urbanistica: zona periferica

Importanti centri limitrofi: Comune di Chioggia

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia;

Attrazioni storiche: Città Antica di Venezia e Città di Chioggia

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: servizi del Comune di Cavarzere

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari: NESSUNO

Identificato al Catasto:

Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** Ufficio Provinciale – Territorio
Servizi Catastali –

Ditta catastale:

Buzzarello Nelli, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

CATASTO FABRICATI -

Comune di CAVARZERE – Via Chiara Rovelli SNC (in realtà 2 Q int. 2)

Foglio 39 – Mappale 120 –

* **Subalterno 15, Categoria C/6 (garage), Classe 6, consistenza 14 mq, Superficie catastale 18 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 28,20; in allegato B1 si riporta la visura catastale e in allegato B2 la planimetria catastale del 17.03.2004 prot. VE0049968;**

* **Subalterno 18, Categoria A/3 (appartamento), Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 128 mq, Piano 2, Rendita Catastale euro 309,87; in allegato B3 si riporta la visura catastale e in allegato B4 la planimetria catastale del 17.03.2004 prot. VE0049968.**

Le parti comuni, sia nelle planimetrie catastali sia nell'atto di compravendita, vengono riportate come segue:

- per il garage (Subalterno 15):

"scoperto comune ai subalterni dal 12 al 18";

- per l'appartamento (Subalterno 18):

"ingresso e vano scala comune ai subalterni 16 – 17 e 18";

"scoperto comune ai subalterni dal 12 al 18".

In allegato **B5** si riporta l'elaborato planimetrico datato 05.08.2013 prot. VE0104864 con elenchi di subalterni che appartengono al Mappale 120.

Al Catasto Terreni il Mappale 120 sul quale insiste l'intero edificio a cui appartengono le

unità immobiliari pignorate, oltre ad altre, risulta Ente Urbano di mq 992, si veda allegato **B6**.

Si dichiara la conformità catastale.

CONFINI:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale, l'appartamento confina a:

- Nord con distacco su Via Chiara Rovelli;
- Est con distacco su scoperto comune;
- Sud con distacco su scoperto comune;
- Ovest con appartamento Sub. 27.

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale, il garage confina a:

- Nord con garage Sub. 14;
- Est con scoperto comune;
- Sud con scoperto comune;
- Ovest con negozio Sub. 12.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- in data 14.01.2003 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1 pratica 261/02 prot. 11271/AT/02 per ristrutturazione / demolizione / ricostruzione di un fabbricato, a nome di
i veda allegato **C1**;
- in data 13.12.2003 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) con prot. n. 12836, quale 1^a variante alla C.E. n. 1/2003 del 14.01.2003, si veda allegato **C2**;
- in data 06.05.2004 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 71 pratica 261/02 prot. 2127/AT/2004, quale 2^a variante, si veda allegato **C3**;
- in data 01.06.2004 con prot. 7625, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, a nome di
si veda allegato **C4**.

4.1.1 Conformità edilizia

Lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo risulta conforme a quanto autorizzato.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi (P.I.)
----------------------------------	-------------------------------

In forza delle delibere:	<p>1) D.C.C. n. 2 del 09/02/2011 2) D.C.C. n. 3 del 14/03/2012 (1^ variante) 3) D.C.C. n. 19 del 07/06/2012 (2^ variante) 4) Variante parziale al P.I. - D.C.C. n. 50 del 30/10/2014 5) D.C.C. n. 74 del 11/12/2014 (3^ variante) 6) D.C.C. n. 2 del 30/01/2017 (4^ variante) 7) D.C.C. n. 5 del 21/02/2018 (variante verde n. 1 – Anno 2017 al P.I.) 8) D.C.C. n. 32 del 21/02/2018 (variante verde n. 2 – Anno 2018 al P.I.)</p>
Zona Omogenea:	Zona R2 - tessuto consolidato
Se si, di che tipo?	<p>N.T.O. – Art. 27</p> <p>Il tessuto consolidato (R2) presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate. E' il tessuto delle aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee. Tali zone, con prevalente destinazione residenziale, comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dai tessuti storici (R1), per i quali il P.I. prevede l'edificazione dei lotti ancora liberi e l'ampliamento, la ristrutturazione o la sostituzione degli edifici esistenti.</p>
Estremi delle convenzioni:	NO
Obblighi derivanti:	NO
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:	

Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	

Note sulla conformità:

In allegato **D1** si riportano la copia del Piano degli Interventi e l' art. 27 delle Norme Tecniche Operative.

DESCRIZIONE

Si tratta di un **appartamento** al Piano Secondo con **garage** al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in esame, è stato costruito nel 2002 / 2004 , con sistema costruttivo tradizionale e precisamente con fondazioni in cemento armato, struttura portante in elevazione con travi e pilastri in c.a., muratura portante in laterizio, copertura a due falde dotata di struttura portante in travature di legno e tavolato in perline di abete; il tetto è dotato di cornice in aggetto realizzata con mattoni a faccia-vista, manto in coppi, grondaie con pluviali collegati alla fognatura, divisioni interne con forati in laterizio intonacati e tinteggiati, rivestimento dei muri esterni con intonaco al civile tinteggiato bianco. L'ingresso condominiale è con portoncino in alluminio verniciato verde, dotato di maniglione antipanico; la scala condominiale si sviluppa in due rampe parallele con pianerottolo intermezzo, la struttura portante è in cemento armato con rivestimento dei gradini in marmo granito; le rampe sono protette da ringhiera in ferro battuto; l'edificio non è dotato di ascensore (anche perché non obbligatorio). L'appartamento si compone di ingresso mq 2.24, soggiorno-pranzo-cucina mq 42.92, disimpegno mq 8.70, camera mq 10.64, camera mq 15.35, w.c. mq 4.60, bagno mq 5.92, ripostiglio mq 12.69 e una terrazza a sbalzo. Le finiture interne e i materiali impiegati sono di tipo normale e precisamente: pavimenti con piastrelle formato 30x30 posate in diagonale; bagno con piastrelle in ceramica, serramenti interni in legno verniciato con vetro camera, tapparelle in p.v.c.; si evidenzia che il vano soggiorno, il ripostiglio, il w.c. e il bagno sono dotati di lucernari inseriti nella falda di copertura che permettono l'illuminazione zenitale; le porte interne sono in legno impiallacciato e tamburato. I bagni hanno sanitari in ceramica di qualità standard. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas installata sulla parete esterna con accesso dalla terrazza; l'impianto elettrico è funzionante salvo verifica di adeguamento alle vigenti normative. Il garage al Piano Terra ha basculante in ferro verniciato e pavimento in piastrelle, è dotato di un punto luce e un rubinetto per erogazione dell'acqua.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'edificio: complessivamente si può ritenere buono il grado di finitura e di manutenzione dell'immobile. A completamento di quanto sopra descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato **H1**.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla

somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

La Superficie Commerciale Vendibile è la seguente:

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al P. Secondo	Superficie Lorda	-	126,21	0,40	126,21	€ 500,00
Poggiolo al Piano Secondo	Superficie Lorda	-	4,03	0,35	1,41	€ 500,00
Garage al Piano Terra	Superficie Lorda	-	17,63	0,50	8,82	€ 500,00
SOMMANO			147,87		136,44	

In allegato C5 si riporta il rilievo degli immobili e in allegato C6 il calcolo della consistenza.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

L'appartamento e il garage non risultano occupati e non sussistono contratti di affitto.

ATTI DI PROVENIENZA

* **Atto di compravendita rep. 39411 racc. 6050** del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE) registrato a Chioggia il 06.07.2004 al n. 1623 Serie 1T e trascritto a Chioggia in data 07.07.2004 ai nn. R.G. 4767 e R.P. 2953, con il quale la Signora _____ acquistava, in regime di separazione dei beni, gli immobili di cui al Lotto n. 1 della presente relazione. Si evidenzia che nel suddetto atto viene riportata la servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto notarile trascritto in data 12.04.2002 ai nn. 2501/1650 e 2052/1651, a carico del Mappale 120 e a favore dei Mappali 120 e 486 del Foglio 39, precisando che nel terreno su cui insiste l'edificio a cui appartengono le unità immobiliari in esame gravano la rete fognaria e l'allacciamento dell'acquedotto a servizio della casa confinante. A miglior chiarimento si riportano in allegato E1 l'atto notarile e la relativa Nota di Trascrizione.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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:

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati dalla procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- In data 20.03.2006 ai nn. R.G. 1891 e R.P. 534 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di euro 830.000,00 (Capitale euro 415.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico rep. 43659 racc. 7256 del 13.03.2006 del Notaio Marco Gava di Chioggia (VE), a favore della BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI – Codice Fiscale – con sede in Padova (PD), contro , per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione (Lotto n. 1). Si evidenzia che la suddetta Iscrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà.

In allegato F1 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: **euro 35,00**

6.2.2 Pignoramenti:

- In data 28.02.2020 ai nn. R.G. 1020 e R.P. 730 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario del 22.01.2020 rep. 419, Uff. Giudiziari di Venezia, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. – Codice Fiscale 00884060526 – con sede a Siena (SI), contro per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione (Lotto n. 1).

Si evidenzia che la suddetta Trascrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà.

In allegato F2 si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: **euro 294,00**

6.2.3 Altre trascrizioni:

TOTALE spese di cancellazione **euro 329,00**

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:

Non c'è Amministratore di Condominio e non ci sono spese condominiali.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: Sintetica comparativa.

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, utilizzando il metodo del confronto con altri beni simili nel contesto del Comune di Cavarzere, con particolare riferimento a immobili ubicati in zona Boscochiaro. Sono state assunte informazioni sia a carattere generale che specifico.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del Registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Cavarzere;
 Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare. In allegato **G1** si riportano le quotazioni immobiliari .

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	mq 136,44	€ 500,00	€ 68.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.220,00
Valore corpo			€ 68.220,00
Valore accessori			€ 68.220,00

Valore complessivo intero	€ 68.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.220,00
Valore di stima	

ID	Immobile	Superf. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto quota
Lotto n. 1	Appartamento con Garage	mq 136,44	68.220,00	68.220,00

8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:

Valore commerciale attribuito della quota di 1/1 della piena proprietà:	€ 68.220,00
<i>A detrarre (adeguamenti e decurtazioni):</i>	
* costi per cancellazione form. pregiudiz.	€ - 329,00
Sommano	€ 67.891,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:
 € 68.220,00 - € 329,00 = € 67.891,00

arrotondamento: € **68.000,00**
 (euro-sessantottomila)

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Lo scrivente ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica depositato alla Regione del Veneto datato 28.03.2014 Codice 51885/2014, si veda allegato E2.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Elenco allegati:

- A) Verbale di giuramento
- A1) Estratto mappa catastale – Lotti n. 1 e n. 2
- A3) Certificato di residenza Signora
- A7) Elaborato planimetrico con evidenziati i beni che costituiscono il Lotto n. 1

- B1) Visura catastale Subalterno 15 Lotto n. 1
- B2) Planimetria catastale Subalterno 15 Lotto n. 1
- B3) Visura catastale Subalterno 18 Lotto n. 1
- B4) Planimetria catastale Subalterno 18 Lotto n. 1
- B5) Elaborato planimetrico datato 05.08.2013 – Lotti n. 1 e n. 2
- B6) Visura al Catasto Terreni del Mappale 120 Lotti n. 1 e n. 2
- C1-C2-C3) Provvedimenti edilizi Lotti n. 1 e n. 2
- C4) Certificato di Agibilità Lotto n. 1
- C5-C6) Rilievo e calcolo consistenza Lotto n. 1
- D1) Estratto del Piano degli Interventi e Norme Tecniche Operative Lotto n. 1
- E1) Atto di compravendita Lotto n. 1
- E2) A.P.E. Lotto n. 1
- F1-F2) Ispezioni ipotecarie – Lotti n. 1 – 2 - 3
- G1) Quotazioni immobiliari (OMI – Borsino Immobiliare)
- H1) Documentazione fotografica – Lotto n. 1

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

La cessione sarà soggetta ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

Nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

Imposta di Registro:	2 % (con il minimo di euro 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	euro 50,00
Imposta catastale:	euro 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

2) Fabbricato abitativo o non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

Imposta di Registro:	9 % (con il minimo di euro 1.000,00)
Imposta ipotecaria:	euro 50,00
Imposta catastale:	euro 50,00
Imposta di bollo:	esente
Tassa ipotecaria:	esente
Voltura catastale:	esente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n. 1

appartamento al Piano Secondo con garage al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad altro edificio

Bene in Comune di CAVARZERE (VE) - Via Chiara Rovelli n. 2 D ter

Negoziò (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra

LOTTO n° 2

Unità immobiliare ad uso NEGOZIO (con destinazione "artigianale di servizio")

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? No – La documentazione prevista dall'art. 567 CPC è risultata incompleta solo nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali, delle visure catastali e dell'estratto mappa catastale.

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

Generalità della società esecutata:

..... – Codice Fiscale e Partita IVA
..... Amministratore Unico: Signor In allegato **A4** si riporta la visura camerale e in allegato **A5** il Certificato di residenza datato 08.07.2020 dal quale si evince che il Signor risulta residente in
.....

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta della piena proprietà di un negozio (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad altro edificio, in Comune di Cavarzere (VE), Via Chiara Rovelli n. 2 D ter, a circa 3,6 Km dal Municipio del paese. In allegato **A1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuata la porzione della palazzina a cui appartiene l'unità immobiliare in esame e in allegato **A8** l'elaborato planimetrico con evidenziato il bene che costituisce il Lotto n. 2.

Caratteristiche zona: il bene è ubicato nella frazione Boscochiario del Comune di Cavarzere;

Area urbanistica: in zona residenziale;

Importanti centri limitrofi: Comuni di Chioggia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole;

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia;

Attrazioni storiche: Città di Venezia e Chioggia

Principali collegamenti pubblici: autobus, ecc..

Servizi offerti della zona: servizi del Comune di Cavarzere

Quota e tipologia del diritto: piena proprietà

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

Identificato al Catasto:

Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** Ufficio Provinciale – Territorio
Servizi Catastali –

ditta catastale:

- IMMOBILIARE GIADA società a responsabilità limitata, Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI –

Comune di CAVARZERE – Via Chiara Rovelli SNC (in realtà 2 D ter)

Foglio 39 – Mappale 120 -

*** Subalterno 12, Categoria C/1 (negozi), Classe 15, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 69 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 664,37; in allegato B7 si riporta la visura catastale e in allegato B8 la planimetria catastale del 17.03.2004 prot. VE00499968.**

Le parti comuni, sia nella planimetria catastale sia nell'atto di compravendita, vengono riportate come segue:

" cortile comune ai subalterni dal 12 al 18".

In allegato B5 si riporta l'elaborato planimetrico datato 05.08.2013 prot. VE0104864 con elenchi di subalterni che appartengono al Mappale 120.

Al Catasto Terreni il Mappale 120 sul quale insiste l'intero edificio a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata, risulta Ente Urbano di mq 992, si veda allegato B6.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate lievi discrepanze

interne sanabili. Si quantifica un costo di euro 650,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

CONFINI:

Con riferimento alla mappa catastale, il negozio confina a:

- Nord con Via Chiara Rovelli;
- Est con scoperto comune, garage Sub. 13, vano scala e garage Sub. 14 e 15;
- Sud con scoperto comune;
- Ovest con altra proprietà Sub. 23.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- in data 14.01.2003 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1 pratica 261/02 prot. 11271/AT/02 per ristrutturazione / demolizione / ricostruzione di un fabbricato, a nome di Costruzioni Beltrame Srl, si veda allegato **C1**;
- in data 13.12.2003 Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) prot. n. 12836, quale 1^a variante alla C.E. n. 1/2003 del 14.01.2003, si veda allegato **C2**;
- in data 06.05.2004 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 71 pratica 261/02 prot. 2127/AT/2004, quale 2^a, si veda allegato **C3**;
- in data 13.05.2004 con prot. 6708, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, a nome di Costruzioni Beltrame Srl, si veda allegato **C7**.

4.1.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- installazione di una paretina divisoria interna adiacente alla porta d'ingresso;
- installazione di parete curva in cartongesso per formazione di un piccolo vano guardaroba;
- spostamento della parete divisoria nel w.c..

Tali difformità sono sanabili e si quantifica una spesa di euro 2.500,00 per sanzione amministrativa e costo pratica edilizia in sanatoria.

4.1.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi (P.I.)
In forza delle delibere:	<p>1) D.C.C. n. 2 del 09/02/2011</p> <p>2) D.C.C. n. 3 del 14/03/2012 (1^a variante)</p> <p>3) D.C.C. n. 19 del 07/06/2012 (2^a variante)</p> <p>4) Variante parziale al P.I. - D.C.C. n. 50 del 30/10/2014</p> <p>5) D.C.C. n. 74 del 11/12/2014 (3^a variante)</p> <p>6) D.C.C. n. 2 del 30/01/2017 (4^a variante)</p> <p>7) D.C.C. n. 5 del 21/02/2018 (variante verde n. 1 – Anno 2017 al P.I.)</p> <p>8) D.C.C. n. 32 del 21/02/2018 (variante verde n. 2 – Anno 2018 al P.I.)</p>
Zona Omogenea:	Zona R2 - tessuto consolidato
Se si, di che tipo?	<p>N.T.O. – Art. 27</p> <p>Il tessuto consolidato (R2) presenta delle caratteristiche morfologiche e tipologiche consolidate. E' il tessuto delle aree urbanisticamente sature, prevalentemente residenziali, caratterizzato da edifici a tipologia differenziata a bassa e ad alta densità edilizia. Il tessuto presenta una regola insediativa riconoscibile per il disegno dei lotti e per l'allineamento degli edifici alla viabilità principale, che ha portato alla realizzazione di aree morfologicamente ordinate, seppure con tipologie edilizie disomogenee. Tali zone, con prevalente destinazione residenziale, comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dai tessuti storici (R1), per i quali il P.I. prevede l'edificazione dei lotti ancora liberi e l'ampliamento, la ristrutturazione o la sostituzione degli edifici esistenti.</p>
Estremi delle convenzioni:	NO
Obblighi derivanti:	NO

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:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-

Note sulla conformità:

In allegato **D1** si riporta la copia del Piano degli Interventi e l' art. 27 delle Norme Tecniche Operative.

DESCRIZIONE

Si tratta della piena proprietà di un negozio (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, in Comune di Cavarzere (VE), Via Chiara Rovelli n. 2 D ter, a circa 3,6 Km dal Municipio del paese.

Il fabbricato di cui fa parte il negozio è stato edificato nel 2002/2004 con struttura in cemento armato (c.a.) del tipo tradizionale, fondazioni continue in c.a. a trave rovescia, pareti portanti in blocchi di laterizio semipieno spessore cm 25, travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento tipo "bausta", copertura inclinata a due falde con struttura portante in legno.

Si evidenzia che è stata presentata la Denuncia allo Sportello Unico delle opere in conglomerato cementizio come previsto dalla Legge 1086/71 e dal DPR 380/2001 in data 14/04/2011 con prot. n. 2011/0020940.

L'edificio si sviluppa in tre piani fuori terra ed è contiguo a un fabbricato di altra proprietà.

Il negozio è composto da un vano principale, dotato di ampie vetrine sul fronte strada (Via Rovelli), attraverso un corridoio si entra in un secondo vano adibito a ripostiglio, dal quale si accede a un servizio igienico. Dal corridoio si entra anche in un secondo ripostiglio, di modeste dimensioni ai piani ricavato nel sottoscala del vano scale condominiale dedicato ai tre appartamenti siti al piano primo e secondo. Le finiture sono le seguenti:

- serramenti in alluminio verniciato verde con vetro camera;
- serramenti in legno con tapparella in p.v.c. su ripostiglio e w.c.;
- pavimento in piastrelle;
- porte interne in legno impiallacciato;
- servizio igienico con lavello, water e doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a gas installata sulla parete adiacente all'ingresso del negozio; il negozio è dotato inoltre di pompa di calore con termoconvettore interno per l'aria condizionata;

Si segnala che nel pavimento ci sono gli attacchi dell'acqua predisposti dalla precedente attività di parrucchiera: le spese per eliminarli sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile si può complessivamente definire in buone condizioni.

A completamento di quanto sopra descritto si rinvia alla documentazione fotografica in all. H2.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quella a confine con altra proprietà.

La Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) è la seguente:

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario €/mq
Negozi (con destinazione "artigianale di servizio")	Superficie Lorda	-	82,82	1,00	82,82	€ 850,00
SOMMANO			82,82		82,82	

In allegato C8 si riporta lo stato legittimato; C9 si riporta il rilievo dell'immobile; C10 le difformità e in allegato C11 il calcolo della consistenza.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Il negozio non è occupato e non sussistono contratti di affitto.

ATTI DI PROVENIENZA

**** Atto di compravendita rep. 39152 racc. 5965** del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE), registrato a Chioggia il 06.07.2004 al n. 1623 Serie 1T e trascritto a Chioggia in data 10.06.2004 ai nn. R.G. 3973 e R.P. 2458, con il quale la società a responsabilità limitata acquistava l'immobile di cui al Lotto n. 2 della presente relazione.

Si evidenzia che nel suddetto atto viene riportata la servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto notarile trascritto in data 12.04.2002 ai nn. 2501/1650 e 2052/1651, a carico del Mappale 120 e a favore dei Mappali 120 e 486 del Foglio 39, precisando che nel terreno su cui insiste l'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare in esame gravano la rete fognaria e l'allacciamento dell'acquedotto a servizio della casa del

confinante. A miglior chiarimento si riportano in allegato E3 l'atto notarile e la relativa Nota di Trascrizione.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Vincolo

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati dalla procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- In data 20.03.2006 ai nn. R.G. 1891 e R.P. 534 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di euro 830.000,00 (Capitale euro 415.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico rep. 43659 racc. 7256 del 13.03.2006 del Notaio Marco Gava di Chioggia (VE), a favore della BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI – Codice Fiscale – con sede in Padova (PD), contro [redacted] società a responsabilità limitata, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (Lotto n. 2).

Si evidenzia che la suddetta Iscrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà.

In allegato F1 si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: **euro 35,00**

6.2.2 Pignoramenti:

- In data 28.02.2020 ai nn. R.G. 1020 e R.P. 730 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario del 22.01.2020 rep. 419, Uff. Giudiziari di Venezia, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. – Codice Fiscale 00884060526 – con sede a Siena (SI), contro [redacted] società a responsabilità limitata, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (Lotto n. 2).

Si evidenzia che la suddetta Trascrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: **euro 294,00**

TOTALE spese per cancellazione formalità: **euro 329,00**

6.2.3 Altre trascrizioni:

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

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:

Non c'è Amministratore di Condominio e non ci sono spese condominiali.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, utilizzando il metodo del confronto con altri beni simili nel contesto del Comune di Cavarzere, con particolare riferimento a immobili ubicati in zona Boscochiaro. Sono state assunte informazioni sia a carattere generale che specifico.

8.2.2 Fonti di informazione: Imprese di costruzioni edili, osservatorio del mercato immobiliare

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziò (con destinazione "artigianale di servizio")	mq 82,85	€ 850,00	€ 70.397,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.397,00
Valore corpo			€ 00,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.397,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.397,00
Valore di stima	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto n. 2	Negozio artigianale	82,82	€ 70.397,00	€ 70.397,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	- €	650,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia :	- €	2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	329,00
Costi per redazione di Certificato Attestazione Energetica	- €	200,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile,
al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.397,00 – € 650,00 - € 2.500,00 - € 329,00 – € 200,00 =

€ 66.718,00

arrotondamento a: € **67.000,00**

euro (sessantasettemila/00)

8bis Classamento energetico dell'immobile: Non presente

Si quantifica un costo di € 200,00 per la redazione del Certificato Energetico

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Elenco allegati:

- A) Verbale di giuramento
- A1) Estratto mappa catastale – Lotti n. 1 e n. 2
- A4) Visura camerale dell'Immobiliare Giada
- A5) Certificato di residenza del Signor '
- A8) Elaborato planimetrico con evidenziato il bene che costituisce il Lotto n. 2
- B5) Elaborato planimetrico datato 05.08.2013 – Lotti n. 1 e n. 2
- B6) Visura al Catasto Terreni del Mappale 120 Lotti n. 1 e n. 2
- B7) Visura catastale Subalterno 12 Lotto n. 2
- B8) Planimetria catastale Subalterno 12 Lotto n. 2
- C1-C2-C3) Provvedimenti edilizi Lotti n. 1 e n. 2
- C7) Certificato di Abitabilità Lotto n. 2
- C8-C9-C10-C11) Rilievo, difformità e calcolo consistenza Lotto n. 2
- D2) Estratto del Piano degli Interventi e Norme Tecniche Operative Lotto n. 2
- E3) Atto di compravendita Lotto n. 2
- F1-F2) Ispezioni ipotecarie – Lotti n. 1 – 2 - 3
- G1) Quotazioni immobiliari (OMI – Borsino Immobiliare)
- H2) Documentazione fotografica – Lotto n. 2

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

La cessione dell'immobile sarà soggetta a:

- se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA

IVA

22%

- CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo IVA

Imposta di registro	euro 200,00
Imposta ipotecaria	3% (con il minimo di euro 200,00)
Imposta catastale	1% (con il minimo di euro 200,00)
Imposta di bollo	euro 230,00
Tassa ipotecaria	euro 35,00
Voltura catastale	euro 55,00

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n. 2	<u>negozio</u> (con destinazione "artigianale di servizio") al Piano Terra, facente parte di una palazzina di complessivi tre appartamenti, tre garage e un negozio, contigua ad altro edificio.
Diritto reale staggito e	Quota di 1/1 della piena proprietà

Quota proprietà	
Identificativo catastale	<p>Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – CATASTO FABBRICATI - Comune di CAVARZERE – Via Chiara Rovelli SNC (in realtà 2 D ter) Foglio 39 – Mappale 120 - * Subalterno 12, Categoria C/1 (negozi), Classe 15, Consistenza 48 mq, Superficie catastale 69 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 664,37.</p>
Valore di stima	<p>- Valore commerciale attribuito della quota di 1/1 della piena proprietà euro 70.397,00 - <i>A detrarre (adeguamenti e decurtazioni):</i> * costi per aggiornamento catastale euro - 650,00 * costi per regolarizzazione edilizia euro - 2.500,00 * costi per redazione di Certificato di Attestazione Energetica euro - 200,00 * costi per cancellaz. form. preg. <u>euro - 329,00</u> Sommano euro 66.718,00 Valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 67.000,00</p>

Beni in Comune di CAVARZERE (VE) – Via Armando Diaz

Terreno edificabile di 1.310 mq catastali

LOTTO n. 3

TERRENO EDIFICABILE

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

Generalità della società esecutata:

..... - Li-
quidatore: Signor Marino Beltrame. In allegato **A6** si riporta la visura camerale e in allegato **A5** il Certificato di residenza datato 08.07.2020 dal quale si evince che il Signor Marino Beltrame risulta residente in Comune di Cavarzere (VE) in Viale Della Liberazione n. 30. Si evidenzia che la società fallita a Novembre 2020; si veda la sopra citata visura camerale a pag. 3-4.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un terreno edificabile con destinazione residenziale avente superficie di circa mq 1.310, sito in Comune di Cavarzere, Via Armando Diaz a circa 900 m dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione (quasi ultimata) ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16/10/2009 e denominato "Armando Diaz". Si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario del terreno edificabile (Mappali 2729 - 2730 - 2701 per complessivi mq 1.310) di fatto acquisirà i diritti sul lotto edificabile n. 7 (Mappale 2729 di mq 876) del suddetto PUA, in fase di cessione al Comune di Cavarzere delle opere di urbanizzazione primaria. In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con individuati Mappali 2729 - 2730 e 2701 che formano il Lotto n. 3 della presente relazione; in allegato **A9** si riporta la planimetria della lottizzazione con individuato il lotto n. 7 del P.U.A. (in verde).

Caratteristiche zona: il bene è in zona residenziale

Area urbanistica: prevalenza residenziale, dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Importanti centri limitrofi: Comune di Chioggia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole;

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Città antica di Venezia e Chioggia

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti dal Comune di Cavarzere

Quota e tipologia del diritto :
Quota di 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari:
NESSUNO

Identificato al Catasto:
Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –

Ditta catastale:
LAVORI GENERALI S.R.L. – Proprietà per 1/1 –

CATASTO TERRENI – Comune di CAVARZERE – Foglio 48 -

* **Mappale 2729** – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.08.76 – Deduz. A2; C8 – Reddito Dominicale euro 7,15 – Reddito Agrario euro 5,43; in allegato **B9** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 2730** – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.03.62 – Deduz A2; C8 – Reddito Dominicale euro 2,96 – Reddito Agrario euro 2,24; in allegato **B10** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 2701** – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.00.72 – Deduz A2; C8 – Reddito Dominicale euro 0,59 – Reddito Agrario euro 0,45; in allegato **B11** si riporta la visura catastale;

per complessivi ha 0.13.10 (mq 1.310).

CONFINI:

Con riferimento alla mappa del Catasto Terreni catastale, i Mappali: 2729 – 2730 – 2701 in corpo unico, confinano a:

- Nord con il Mappale 965;
- Est con il Mappale 2254;
- Sud con i Mappali 2711 – 2710;
- Ovest con i Mappali 2699 – 2700 – 2246.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- In data 23/03/2011 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 18 al lottizzante “Consorzio Diaz” per realizzare le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. , subordinato all’acquisizione del parere favorevole degli Enti preposti;
- per ottemperare alle prescrizioni dettate dal Consorzio di Bonifica Adige Po e della Polesine Acque, in merito allo scarico delle acque meteoriche, si è reso opportuno eseguire una Variante al P.U.A. con una rivisitazione più organica delle aree a standard e delle opere di urbanizzazione;
- in data 24/06/2015 con prot. n. 10374, il lottizzante “Consorzio Diaz” ha presentato una Variante al P.U.A., successivamente integrata con prot. n. 12627/2015; 19881/2015; 21000/2015 e 2208/2016;
- la Variante al P.U.A. è stata adottata con D. di G.C. n. 12 del 17/02/2016;
- successivamente al recepimento dei pareri e delle prescrizioni degli Enti, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 27/04/2016, la Variante al P.U.A. di iniziativa privata “Armando Diaz” è stata approvata.

4.1.1 Conformità edilizia:

Le opere di urbanizzazione relative al P.U.A. del Consorzio Diaz non sono ancora completate. Il Collaudatore, già stato incaricato dal Comune. Manca inoltre la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
In forza delle delibere:	1) D.C.C. n. 2 del 09/02/2011 2) D.C.C. n. 3 del 14/03/2012 (1^ variante) 3) D.C.C. n. 19 del 07/06/2012 (2^ variante) 4) Variante parziale al P.I. - D.C.C. n. 50 del 30/10/2014 5) D.C.C. n. 74 del 11/12/2014 (3^ variante) 6) D.C.C. n. 2 del 30/01/2017 (4^ variante) 7) D.C.C. n. 5 del 21/02/2018 (variante verde n. 1 – Anno 2017 al P.I.)

	8) D.C.C. n. 32 del 21/02/2018 (variante verde n. 2 – Anno 2018 al P.I.)
Zona Omogenea:	R4 – TESSUTO DI NUOVO IMPIANTO Art. 29 – Norme Tecniche Operative
Se si, di che tipo?	Il tessuto di nuovo impianto comprende le aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale o inedificate con parametri inferiori rispetto a quelli relativi al tessuto consolidato recente, da attuarsi mediante Strumento Urbanistico Attuativo (PUA)
Estremi delle convenzioni:	- <u>Prima Convenzione</u> in data 23/11/2010 a rogito notaio Marco Gava rep. 49524 racc. 10766 – trascritta a Chioggia in data 07/12/2010 ai nn. 7074/4451; - <u>Seconda Convenzione</u> (che ha risolto per mutuo consenso la precedente) in data 03/08/2016 a rogito notaio Marco Gava rep. 53638 racc. 13779 – trascritta a Chioggia in data 23/08/2016 ai nn. 4403/3031;
Obblighi derivanti:	Per l'attuazione del P.U.A. è stata sottoscritta una prima Convenzione Urbanistica con scrittura privata con sottoscrizione autentica del dott. Marco Gava rep. n. 49524, racc. n. 10766 in data 23/11/2010, trascritta a Chioggia in data 07/12/2010 ai nn. 7074/4451, nella quale veniva regolamentata l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Armando Diaz" con i seguenti obblighi: A) l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione; B) la cessione in proprietà a favore del Comune delle opere di urbanizzazione; C) l'impegno a cedere la viabilità fuori ambito inserita nel contesto C1 – 3.9C; D) il versamento dell'importo (€ 37.431,66) relativo alla realizzazione della viabilità fuori ambito del contesto C1 – 3.10.2; le opere di urbanizzazione previste sono: 1) strade e marciapiedi;

	<p>2) parcheggi;</p> <p>3) segnaletica stradale;</p> <p>4) rete di fognatura;</p> <p>5) rete di approvvigionamento idrico;</p> <p>6) opere di allacciamento e rete di distribuzione dell'energia elettrica;</p> <p>7) rete telefonica;</p> <p>8) rete di distribuzione del gas metano;</p> <p>9) illuminazione pubblica;</p> <p>I lottizzanti si impegnarono a cedere gratuitamente al comune le opere di urbanizzazione primaria nonché l'area relativa alla viabilità fuori ambito del P.U.A. inserita nel contesto C1 – 3.9C; in esecuzione alla Convenzione urbanistica sottoscritta il 23/11/2010 il Consorzio Diaz versava al Comune la somma di euro 37.431,66 per l'esecuzione di opere fuori ambito previste dallo strumento urbanistico generale allora vigente. Successivamente è stata sottoscritta una seconda Convenzione Urbanistica in data 03/08/2016 mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del dott. Marco Gava rep. n. 53638, racc. n. 13779 e trascritta a Chioggia in data 23/08/2016 ai nn. 4403/3031, nella quale le parti dichiaravano risolta per mutuo consenso la precedente convenzione stipulata dal notaio Marco Gava in data 23/11/2010 rep. 49524 e contestualmente venivano confermati i contenuti del precedente atto con le seguenti eccezioni: - in forza di Delibera dal Consiglio Comunale n. 74 in data 11/12/2014 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi, con la quale fra l'altro è stata definitivamente stralciata la strada di urbanizzazione fuori comparto che, per tale viabilità, il Consorzio Diaz aveva versato al Comune la somma di euro 37.431,66; le parti appurato che l'opera non era stata realizzata e che non verrà più costruita perché non prevista dal Piano degli Interventi il Comune, pertanto, riconosce il diritto dei lottizzanti alla restituzione dell'importo mediante scomputo degli oneri secondari in base alle quote di cubatura edificabile di ogni singolo lotto come riportato nel prospetto "A" in allegato alla Convenzione. Per il lotto in</p>
--	--

	esame, identificato con il n. 7 spetterà un rimborso (o scomputo oneri) di euro 2.876,25 all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativamente al versamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del singolo permesso di costruire.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,350
Rapporto di copertura:	definito nel repertorio normativo del P.U.A.
Altezza massima ammessa:	definito nel repertorio normativo del P.U.A.
Volume massimo ammesso:	Il lotto edificabile n. 7 con superficie di mq 876, avrà una edificabilità di circa mc 1.183

Note sulla conformità:

In allegato **D2** si riportano la copia del Piano degli Interventi e l' art. 29 delle Norme Tecniche Operative.

In allegato **D3** si riporta la copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

N.B.: Si evidenzia che nel CDU rilasciato dal Comune di Cavarzere viene riportato un Indice Fondiario di 1,0 mc/mq come previsto dal dimensionamento del Piano degli Interventi (P. I.) per lo specifico ambito R4 3.16.

Relativamente alle aree ricomprese nei Piani Urbanistici Attuativi, l'indice Fondiario (I.f.) definito nella Convenzione Urbanistica prevale rispetto al Piano Generale (P. I.), pertanto nell'ambito in esame **l'indice fondiario mc/mq è di 1,350** come riportato nella Convenzione Edilizia.

DESCRIZIONE

Si tratta di un terreno edificabile con destinazione residenziale avente superficie di circa mq 1.310, sito in Comune di Cavarzere, Via Armando Diaz, a circa 900 metri dal Municipio del paese. Il terreno fa parte di una lottizzazione ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16/10/2009 e denominato "Armando Diaz". Si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario del terreno edificabile di fatto acquisirà i diritti sul lotto edificabile n. 7 con superficie di mq 876, (edifica-

bilità di circa mc 1.183) in fase di cessione al Comune di Cavarzere delle opere di urbanizzazione primaria.

Per l'attuazione del P.U.A. è stata sottoscritta una prima Convenzione Urbanistica con scrittura privata con sottoscrizione autentica del dott. Marco Gava rep. n. 49524, racc. n. 10766 in data 23/11/2010, trascritta a Chioggia in data 07/12/2010 ai nn. 7074/4451, nella quale veniva regolamentata l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Armando Diaz" con i seguenti obblighi:

- A) l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione;
- B) la cessione in proprietà a favore del Comune delle opere di urbanizzazione;
- C) l'impegno a cedere la viabilità fuori ambito inserita nel contesto C1 – 3.9C;
- D) il versamento dell'importo (€ 37.431,66) relativo alla realizzazione della viabilità fuori ambito del contesto C1 – 3.10.2;

le opere di urbanizzazione previste sono:

- 1) strade e marciapiedi;
- 2) parcheggi;
- 3) segnaletica stradale;
- 4) rete di fognatura;
- 5) rete di approvvigionamento idrico;
- 6) opere di allacciamento e rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 7) rete telefonica;
- 8) rete di distribuzione del gas metano;
- 9) illuminazione pubblica.

I lottizzanti si impegnarono a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria nonché l'area relativa alla viabilità fuori ambito del P.U.A. inserita nel contesto C1 – 3.9C; in esecuzione alla Convenzione urbanistica sottoscritta il 23/11/2010 il Consorzio Diaz versava al Comune la somma di euro 37.431,66 per l'esecuzione di opere fuori ambito previste dallo strumento urbanistico generale allora vigente.

Successivamente è stata sottoscritta una seconda Convenzione Urbanistica in data 03/08/2016 mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del Not. Marco Gava rep. n. 53638 racc. n. 13779 e trascritta a Chioggia in data 23/08/2016 ai nn. 4403/3031, nella quale le parti dichiaravano risolta per mutuo consenso la precedente convenzione stipulata dal Not. Marco Gava in data 23/11/2010 rep. 49524 e contestualmente venivano confermati i contenuti del precedente atto con le seguenti eccezioni:

- in forza di Delibera dal Consiglio Comunale n. 74 in data 11/12/2014 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi, con la quale fra l'altro è stata definitivamente stralciata la strada di urbanizzazione fuori comparto, per la quale il Consorzio Diaz aveva versato al Comune la somma di euro 37.431,66; le parti, appurato che l'opera non è stata realizzata e che non verrà più costruita perché non prevista dal Piano degli Interventi il Comune, riconoscono il diritto dei lottizzanti alla restituzione dell'importo mediante scomputo degli oneri secondari in base alle quote di cubatura edificabile di ogni singolo lotto come riportato nel prospetto "A" in allegato alla Convenzione. Per il lotto in esame, identificato con il n. 7 spetterà un rimborso (o scomputo oneri) di euro 2.876,25 all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativamente al versamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati in base alle tabelle vigenti al momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

La lottizzazione in oggetto risulta quasi completata, mancano il collaudo e la cessione delle aree di urbanizzazione primaria. Si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario del terreno edificabile acquisterà i Mappali 2701 – 2729 – 2730 di complessivi mq 1.310 ma, di fatto, acquisirà i diritti sul lotto edificabile n. 7 (Mappale 2729) con superficie di mq 876, (edificabilità di circa mc 1.183) in fase di cessione al Comune di Cavarzere delle opere di urbanizzazione primaria.

Si evidenzia che il Consorzio Armando Diaz è creditore nei confronti della società eseguita Lavori di complessivi euro 35.846,42 concernenti le opere di urbanizzazione realizzate per la lottizzazione di cui fanno parte i terreni oggetto di pignoramento (Mappali 2701-2729-2730). Lo scrivente, nella determinazione del valore di mercato dei terreni in esame, applicherà una decurtazione pari a euro 35.846,42, in quanto il futuro assegnatario dovrà farsi carico del versamento di tale somma nei confronti del Consorzio Armando Diaz. In allegato **D4** si riporta il prospetto con indicata la somma da versare al Consorzio Diaz.

A completamento di quanto sopra descritto si rinvia alla documentazione fotografica in all. **G3**.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Volume edificabile	Volume mc	Coeff.	Volume edificabile	Prezzo €/mc
Lotto edificabile n. 7 (mq 876)	€/mc	mc 1.183	mc 1.183	1,00	1.183	€ 50,00
SOMMANO			1.183		1.183	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Il terreno non è occupato.

ATTI DI PROVENIENZA

* Atto di Vendita rep. n. 14673 racc. n. 1849 datato 18.12.1998 del Notaio Marco Gava di Cavarzere (VE), registrato a Chioggia (VE) il 07.01.1999 al n. 28 Serie 1V e trascritto a Chioggia in data 31.12.1998 ai nn. R.G. 6987 e R.P. 4880, con il quale la società [] ha acquistato l'appezzamento di terreno, inserito all'interno di una zona C2, della superficie di 1.310 mq catastali, identificato al Catasto Terreni con il Foglio 48 – Mappale 1461. Si evidenzia che il suddetto Mappale è stato successivamente soppresso nell'anno 2018 originando i Mappali 2701 di mq 72 e 2702 di mq 1238 e nell'anno 2019 è stato soppresso il Mappale 2702 originando i Mappali 2729 di mq 876 e 2730 di mq 362. In allegato **E4** si riporta la copia dell'atto notarile e la Nota di Trascrizione.

* Atto di Mutamento rep. n. 3093 racc. n. 2483 datato 20.05.2019 del Notaio Matteo Ceolin di Brugine (PD), registrato a Padova il 24.05.2019 al n. 16857 serie 1T e trascritto a Chioggia in data 24.05.2019 ai nn. R.G. 2739 e R.P. 1950, con il quale la società Costruzioni Beltrame Srl ha mutato la propria denominazione da [] mantenendo sede e Codice Fiscale invariati. Nell'atto la società ha dichiarato di essere proprietaria degli appezzamenti di terreno di cui al Lotto n. 3 della presente relazione. In allegato **E5** si riporta la copia dell'atto notarile e la Nota di Trascrizione.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati dalla procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- In data **20.03.2006** ai nn. **R.G. 1891** e **R.P. 534** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 830.000,00 (Capitale euro 415.000.00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico rep. 43659 racc. 7256 del 13.03.2006 del Notaio Marco Gava di Chioggia (VE), a favore della BANCA

ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI – Codice Fiscale 02691680280 – con sede in Padova (PD), contro _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione (Lotto n. 3).

Si evidenzia che la suddetta Iscrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: **euro 35,00**

- In data **24.06.2019** ai nn. **R.G. 3402** e **R.P. 494** – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di euro 10.000,00 (Capitale euro 4.782,80), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario del 23.04.2019 rep. 1021 del Giudice di Pace di Rovigo (RO), a favore della società F.AP. Falegnameria Artigiana Papozze dei Fratelli Manzolli società in nome collettivo di Giovanni Manzolli – Codice Fiscale 00075840298 – con sede in Papozze (RO), contro _____ (ora _____) per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione.

In allegato **F3** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: **euro 294,00**

6.2.2 Pignoramenti:

- In data **28.02.2020** ai nn. **R.G. 1020** e **R.P. 730** – **Verbale di Pignoramento Immobili**,

Atto Giudiziario del 22.01.2020 rep. 419, Uff. Giudiziari di Venezia, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. – Codice Fiscale 00884060526 – con sede a Siena (SI), contro _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione (Lotto n. 3).

Si evidenzia che la suddetta Trascrizione colpisce anche altri beni di diversa proprietà.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: **euro 294,00**

Totale spese di cancellazione formalità: euro 623,00

6.2.3 Altre trascrizioni:

1) Convenzione Urbanistica del 2010, scrittura privata con sottoscrizione autentica del dott. Marco Gava rep. n. 49524, racc. n. 10766 in data 23/11/2010, trascritta a Chioggia in data 07/12/2010 ai nn. 7074/4451, nella quale veniva regolamentata l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Armando Diaz", si veda in allegato **F4**.

2) Convenzione Urbanistica in data 03/08/2016 mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del Not. Marco Gava rep. n. 53638 racc. n. 13779 e

trascritta a Chioggia in data 23/08/2016 ai nn. 4403/3031, nella quale le parti dichiaravano risolta per mutuo consenso la precedente convenzione stipulata in data 23/11/2010 rep. 49524 dal Notaio M. Gava e contestualmente venivano confermati i contenuti del precedente atto con alcune eccezioni, si veda allegato F5.

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: Sintetica comparativa

8.2.2 Fonti di informazione: Agenzie Immobiliari, Imprese di Costruzioni edili.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto edificabile di mq 876	mc 1.183	€/mc 50,00	€ 59.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volume edificabile</i>	<i>Valore a corpo</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto n. 3	Lotto edificabile n. 7	mc 1.183	€ 59.150,00	€ 59.150,00
TOTALE				€ 59.150,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di urbanizzazione da versare al Consorzio Diaz:	- € 35.846,42
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 59.150,00 - € 35.846,42 - € 623,00 = € 22.680,58

arrotondato a **€ 23.000,00**
euro (ventitremila/00)

8bis Classamento energetico dell'immobile: NO

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Elenco allegati:

- A) Verbale di giuramento
- A2) Estratto mappa catastale – Lotto n. 3
- A5) Certificato di residenza del Signor .
- A6) Visura camerale della società
- A9) Planimetria della lottizzazione – Lotto n. 3
- B9) Visura catastale Mappale 2729 – Lotto n. 3
- B10) Visura catastale Mappale 2730 - Lotto n. 3
- B11) Visura catastale Mappale 2701 – Lotto n. 3
- D3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- D4) Prospetto con indicato l'importo da versare al Consorzio Diaz - Lotto n. 3
- E4-E5) Atti di provenienza Lotto n. 3
- F1-F2) Ispezioni ipotecarie – Lotti n. 1 – 2 - 3

F3) Ispezioni ipotecarie – Lotto n. 3

F4-F5) Convenzioni Urbanistiche – Lotto n. 3

H3) Documentazione fotografica – Lotto n. 3

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

La cessione dell'immobile sarà soggetta a:

- IVA	22%
- Imposta di registro	euro 200,00
- Imposta ipotecaria	euro 200,00
- Imposta catastale	euro 200,00
- Imposta di bollo	euro 230,00
- Tassa ipotecaria	euro 35,00
- Voltura catastale	euro 55,00

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n. 3	terreno edificabile con destinazione residenziale avente superficie di circa mq 1.310 catastali. Il terreno fa parte di una lottizzazione (quasi ultimata) ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16/10/2009 e denominato "Armando Diaz". Si evidenzia che l'eventuale aggiudicatario del terreno edificabile di fatto acquisirà i diritti sul lotto edificabile individuato nel suddetto PUA con il n. 7, della superficie di mq 876, (edificabilità di circa mc 1.183), in fase di cessione al Comune di Cavarzere delle opere di urbanizzazione primaria.
Diritto reale staggitto e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –</p> <p>CATASTO TERRENI – Comune di CAVARZERE – Foglio 48 -</p> <p>* Mappale 2729 – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.08.76 – Deduz. A2; C8 – Reddito Dominicale euro 7,15 – Reddito Agrario euro 5,43;</p> <p>* Mappale 2730 – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.03.62 – Deduz A2; C8 – Reddito Dominicale euro 2,96 – Reddito Agrario euro 2,24;</p> <p>* Mappale 2701 – seminativo Classe 2 – Superficie ha 0.00.72 – Deduz A2; C8 – Reddito Dominicale euro 0,59 – Reddito Agrario euro 0,45;</p> <p>per complessivi ha 0.13.10 (mq 1.310)</p>

Valore di stima	- Valore commerciale attribuito della quota di 1/1 della piena proprietà	euro	59.150,00
	- <i>A detrarre (adeguamenti e decurtazioni):</i>		
	* costi di urbanizzazione da versare al Consorzio Diaz	euro -	35.846,42
	* costi per cancellaz. form. preg.	euro -	<u>623,00</u>
	Sommano	euro	22.680,58
	Valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano		
			€ 23.000,00

San Donà di Piave, 21 Gennaio 2021

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza