

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **341/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-02-2024

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 001 - Appartamento al P.2 con Ripostiglio e  
Garage al P.T.**

**Esperto alla stima:** Arch. Angelo Ugo Bello

**Codice fiscale:** BLLNLG68D17L567D

**Studio in:** via Piemonte 3/1 - 30037 Scorzè

**Telefono:** 0418472497

**Fax:** 0418472497

**Email:** studio.arch.av1@gmail.com

**Pec:** angelougo.bello@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Marco Polo, 5 scala A int. 3 - Cavarzere (VE) – 30014

**Descrizione generica:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio e Garage al P.T.

**Identificativo Lotto: 001** - Appartamento al P.2 con Ripostiglio e Garage al P.T.

**Corpo A) Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Corpo B) Garage al P.T.:**

Via Marco Polo, 5 scala A int. 3

### Quota e tipologia del diritto per tutti i corpi

1/1 di [REDACTED] - **Proprietà Superficiaria (Diritto di superficie)**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

1/1 di COMUNE DI CAVARZERE (non esecutato) – Proprietà dell'area

**Eventuali comproprietari: nessuno**

### Gravami e Oneri

- **Convenzione Urbanistica**, Comune di Cavarzere/ATER

Derivante da: Atti di Cessione - Concessione;

A rogito di Notaio Antonino Polizzi in data 11/09/1981 ai nn. 34078 registrato a Venezia in data 01/10/1981 ai nn. 3054 iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/10/1981 ai nn. 3976/3379.

Costituzione e Cessione del Diritto di Superficie con contestuale Convenzione dell'area Foglio 48 Mappali 278-279 da parte del Comune di Cavarzere allo IACP ora ATER, per la durata di 99 anni dalla data della stipula della concessione, salvo proroga espressa, per la costruzione di alloggi di edilizia economico e popolare ai sensi della L. n. 865 del 22/10/1971 (compreso nel piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica adottato dal Comune di Cavarzere rif. delibere comunali n. 182 e n. 28).

**Note:** Per l'immobile in esame, il diritto di superficie è stato ceduto da ATER a [REDACTED] con atto notarile del 25/10/2001 Notaio Ornella Castagna.

**Si rimanda, per approfondimenti, alle Delibere ricevute dal Comune di Cavarzere (Allegato 13), alla copia della Convenzione ricevuta da ATER (Allegato 15) alle specifiche e/o chiarimenti ricevuti da Comune di Cavarzere (Allegato 14) ed ATER (Allegato 15) su richiesta del CTU.**

- **Obblighi e vincoli;**

A rogito di Notaio Ornella Castagna in data 25/10/2001 ai nn. 7094/862; Registrato a Chioggia in data 29/10/2001 ai nn. 1373/1V; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/10/2001 ai nn. 6324/4209.

Limiti all'alienazione per 10 anni dalla data di registrazione dell'atto di cessione in proprietà superficiaria e diritto di prelazione a favore dell'ATER (riportati nell'atto di Cessione [REDACTED] - ATER ed evidenziati nel Certificato Notarile).

**Note: si rimanda, in proposito, alle specifiche ed ai chiarimenti ricevuti da Comune di Cavarzere (Allegato 14) ed ATER (Allegato 15) su richiesta del CTU.**

- **Ipoteca giudiziale attiva**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Sentenza di Condanna;

Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 5.000;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/07/2016 ai nn. 3686/574;

Note: *sentenza di condanna - atto giudiziario Tribunale di Venezia del 15/05/2016 rep. n. 3644, a carico della sola unità immobiliare sita nel Comune di Cavarzere (VE), censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 48 particella 279 subalterno 3.*

- **Ipoteca giudiziale attiva**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Atto Giudiziario;

Importo ipoteca: € 20.000; Importo capitale: € 7.320,86;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. 170/25;

Note: *decreto ingiuntivo per atto giudiziario Tribunale di Venezia del 29/03/2011 rep. n. 45, a carico delle unità immobiliari site nel Comune di Cavarzere (VE), censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 48 particella 279 subalterno 3-14.*

- **Pignoramento**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento registrato a Venezia - Ufficiali Giudiziari in data 12/12/2022 ai nn. 5906 iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/12/2022 ai nn. 7951/5789;

A carico delle unità immobiliari site nel Comune di Cavarzere (VE), censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 48 particella 279 subalterno 3-14.

**Valore lotto:**

Valore per intero dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova - **Piena Proprietà**: **€ 53.670,00**

Valore per diritto e quota dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova - **Proprietà Superficiaria**: **€ 39.710,00**

## Sommarario

<b>1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 secondo comma c.p.c.)</b>	Pag. 8
<b>2) Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati</b>	Pag. 8
2.1) Generalità e codice fiscale degli esecutati	Pag. 8
2.2) Stato civile e Regime patrimoniale	Pag. 8
<b>3) Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita</b>	Pag. 8
3.1) Descrizione sommaria dei beni	Pag. 8
3.2) Individuazione catastale dei beni e conformità	Pag. 9
3.3) Formazione di uno o più lotti di vendita	Pag. 12
<b>4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni</b>	Pag. 12
4.1) Regolarità urbanistico/edilizia: pratiche edilizie	Pag. 12
4.1.1) Conformità edilizia	Pag. 13
4.1.2) Conformità Urbanistica	Pag. 14
4.1.3) Descrizione Immobili	Pag. 15
4.1.4) Informazioni relative al calcolo delle consistenze	Pag. 22
<b>5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza</b>	Pag. 24
5.1) Stato di possesso immobili: atti di provenienza	Pag. 24
5.2) Disponibilità e detenzione Immobili	Pag. 25
<b>6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</b>	Pag. 25
6.1) Vincoli ed oneri giuridici	Pag. 25
6.2) Vincoli ed oneri giuridici, che resteranno a carico dell'acquirente	Pag. 26
6.3) Misure Penali	Pag. 26
<b>7) 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</b>	Pag. 27
<b>8) Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati</b>	Pag. 28
8.1) Criteri di stima	Pag. 28
8.2) Fonti di informazione	Pag. 28
8.3) Valutazione	Pag. 28
8.4) Adeguamenti e Correzioni alla stima	Pag. 33
8.5) Prezzo base d'asta	Pag. 34
<b>8bis Classamento Energetico dell'Immobile</b>	Pag. 34
<b>9) Valutazione della sola quota indivisa</b>	Pag. 34
<b>10) Elenco Allegati</b>	Pag. 35
<b>11) Imposizione fiscale (Iva – Imposta di Registro)</b>	Pag. 35
<b>12) Schema identificativo dei beni immobili da porre all'asta</b>	Pag. 36

## Quesiti

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

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

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed 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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Tania Vettore, con provvedimento del 03 Marzo 2023, nominava, nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 341/2022, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] come esperto per la redazione di stima, lo scrivente arch. Angelo Ugo Bello, con studio in Scorzè (VE) Via Piemonte n. 3, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3161 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 741, il quale prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 25 Marzo 2023. *(Allegato 1)*

A seguito di preliminari contatti con il nominato Custode Giudiziario dott. Luca Spolaore, in data 26 Aprile 2023 (previa comunicazione ed accordi con le parti interessate) il CTU effettuava sopralluogo nei beni oggetto di valutazione eseguendo, nell'occasione, rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico delle unità immobiliari site in CAVARZERE (VE) - Via Marco Polo, 5 - Foglio 48 Particella 279 subalterni 3 e 14.

Nel corso delle attività, a causa della necessità di reperire specifica documentazione e ricevere riscontro a alle richieste avanzate presso pubblici uffici, lo scrivente CTU si trovava costretto a presentare Istanze di proroga motivate, accolte e autorizzate dal G.E.

Tutto ciò premesso, visti gli atti di causa e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Uffici Provinciali di Venezia - Servizio Catasto Terreni/Fabbricati, Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Chioggia e Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, Comuni di Cavarzere e Padova - Settore Anagrafe e Stato Civile, Demografici, Comune di Cavarzere - Settori Edilizia Privata ed Urbanistica), il sottoscritto perito dà, di seguito, risposta ai quesiti posti.

## Assunzioni

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

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

Preso atto che il pignoramento riguarda la sola quota per intero del diritto di superficie (proprietà superficaria), per completezza di procedura e più agevole lettura, si ritiene di indicare sia il Valore dell'immobile per l'intera quota di Piena Proprietà (Proprietà superficaria + Proprietà area) sia il Valore dell'immobile per la sola quota pignorata – Proprietà Superficaria, entrambi al netto delle eventuali decurtazioni.

Tutte le indicazioni riguardanti gli obblighi e limitazioni oggetto di convenzione, nonché le metodologie di determinazione dei costi di trasformazione sono di carattere puramente informativo, si invitano quindi i diretti interessati ad approfondire e chiarire preliminarmente con gli Enti preposti i contenuti descritti.

Beni in **Cavarzere (VE)**  
Località/Frazione  
Via Marco Polo, 5 scala A int. 3

### **Lotto: 001 - Appartamento al P.2 con Ripostiglio e Garage al P.T.**

#### **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

##### **2.1 Generalità Esecutati:**

██████████ Codice fiscale: ██████████

Residenza: ██████████

(Allegato 2)

##### **2.2 Stato Civile e Regime Patrimoniale:**

██████████ stato civile ██████████

Regime patrimoniale: ██████████ Data Matrimonio ██████████

(Allegato 3)

Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

##### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il territorio del Comune di Cavarzere è caratterizzato dalla presenza di diversi corsi d'acqua tra cui il fiume Adige ed il Fiume Gorzone che lo attraversano in direzione ovest – est frazionando in più parti tanto le aree agricole quanto le aree urbanizzate. La zona in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è posta nel settore sud dell'area urbanizzata del Capoluogo, a circa 700 metri dalla casa comunale, ricompresa tra il fiume Adige a Nord e in parte ad Ovest, Via Circonvallazione ad Ovest, Via Mazzini a Sud e Via Roma (SR 516) ad Est. Nello specifico, essa è meglio identificabile nell'ambito urbano delimitato tra la Via Circonvallazione a Nord ed Ovest, Via G. Mazzini a Sud e Via Roma ad Est. Trattasi di un'area interamente urbanizzata di prima periferia, caratterizzata sia dalla presenza di immobili residenziali misti ad attività commerciali/artigianali di servizio, ad uno-due piani fuori terra, alcuni di epoca recente altri oggetto di ristrutturazioni o realizzati ex novo previa demolizione e ricostruzione, sia di edifici a più piani (come quello oggetto di valutazione) anche di edilizia economico-popolare (ex IACP). Buona parte di tali immobili sono ubicati su lotti delimitati e recintati.

La zona è dotata dei principali servizi primari raggiungibili a piedi o con mezzi pubblici. I beni oggetto di valutazione si trovano in Via Marco Polo, al civico 5, all'interno di un fabbricato condominiale composto da n. 3 piani fuori terra, dotato di unico ingresso pedonale e carrabile con accesso diretto da Via Marco Polo a servizio di tutte le unità. La Via Marco Polo, nel tratto prospiciente il fabbricato in esame, si configura come strada chiusa quindi sostanzialmente a servizio dei residenti negli edifici che vi fronteggiano. E' sprovvista di parcheggi pubblici tracciati e segnalati, di fatto le dimensioni della sede stradale e la mancanza di uscita diretta favorisce il parcheggio delle autovetture lungo la predetta via così come rilevato in occasione del sopralluogo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia, ufficio postale, Negozi di prima necessità, luogo di culto, Uffici Comunali, Distretto Sanitario, Banca, Scuole dell'Obbligo, Scuola per l'infanzia, strutture sanitarie, stazione ferroviaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali miste

**Importanti centri limitrofi:** Adria, Chioggia, Rosolina.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Adige, laguna, mare.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** ACTV linea urbana ed extra urbana 250 m, ACTV linee extra urbane Adria - Venezia - Piove di Sacco 400 m, Stazione Ferroviaria Cavarzere linea Adria - Mestre 1,5 Km, SR 516 Adria - Piove di Sacco 250 m

### 3.2 IDENTIFICATIVO CORPI: Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. e Garage al P.T.

Gli immobili da valutare consistono

- nell'unità abitativa al Piano Secondo con Ripostiglio al Piano Terra (*Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Marco Polo, 5 scala A int. 3*)
- Garage al Piano Terra (*Garage o autorimessa [G] sito in Via Marco Polo, 5 scala A.*)

#### Quota e tipologia del diritto per tutti i corpi

1/1 di [REDACTED] - Proprietà Superficiaria (Diritto di superficie)

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

1/1 di COMUNE DI CAVARZERE (non esecutato) – Proprietà dell'area

Eventuali comproprietari: Nessuno

**A) Identificativo corpo:** Abitazione al Piano Secondo con Ripostiglio al Piano Terra. (*Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Marco Polo, 5 scala A int. 3*)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██████████ nat ██████████ - C.F. ██████████

Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

**COMUNE DI CAVARZERE** - C.F. 00194510277

Proprietà per l'area per la quota di 1/1,

**Foglio 48, particella 279, subalterno 3,**

scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. 188 del 22/02/1977,

indirizzo Via Marco Polo, scala B, interno 3, piano T-2, comune Cavarzere,

**categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani,**

superficie Totale: 99 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 96 m<sup>2</sup>, rendita € 433,82

Ulteriori informazioni: La visura e la planimetria si riferiscono all'abitazione al P.2 e al Magazzino al P.T. (in planimetria sono riportate anche le parti comuni del condominio).

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Atto del 25/10/2001 Pubblico ufficiale CASTAGNA ORNELLA Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 7094 - CESSIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA Rettifica la trasc. n.4209/2001. Trascrizione n. 1568.1/2012 Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 17/05/2012;

VOLTURA D'UFFICIO del 23/07/1996 - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 12066.1/1996 in atti dal 17/10/1996; Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/03/1995 Pubblico ufficiale REGIONE Repertorio n. 10 - LEG 10/95 CAMBIO DENOMINAZIONE Voltura n. 8704.1/1996 in atti dal 17/10/1996;

Coerenza e Confini:

La Visura e la Planimetria catastale sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi per quanto concerne la destinazione e distribuzione dei vani costituenti l'unità.

L'Abitazione (sub 3) è ubicata nella parte Nord della porzione di fabbricato relativo alla "scala B" e confina con l'alloggio sub 7 a Nord, con l'alloggio sub 4 e vano scala a sud, distacco su scoperto comune ad Est ed Ovest; il Magazzino al P.T. (incluso nel sub 3) confina con Vano scale a Sud, Garage sub 13 e locale comune a Ovest, scoperto comune - portico - ad Nord ed Est.

Note: Per le informazioni complete si faccia riferimento alle visure allegate.

Per completezza di descrizione, si segnala che, in planimetria, la "scala B" è in realtà oggi denominata "scala A" sia presso l'ufficio anagrafe sia nella documentazione ricevuta dall'Amministratore condominiale. Confrontando la planimetria con gli elaborati grafici legittimati presso il Comune di Cavarzere si rilevano denominazioni diverse di alcuni locali, che non comportano variazioni di rendita: il locale Magazzino al P.T. è indicato come Ripostiglio, l'Atrio al P.2 corrisponde all'Ingresso, il Disobbliigo e l'Anti non risultano indicati nei disegni autorizzati.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Poggiolo Est chiuso con vetrate fisse ed apribili.

Regolarizzabili mediante: ripristino

**rimozione vetrate: € 0,00**

Note: l'importo di rimozione risulta indicato nel successivo punto 4 (Conformità Urbanistico – edilizia) a cui si rimanda per completezza di informazione.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

Note: Poggiolo Est chiuso con vetrate fisse ed apribili.

La diversa denominazione di qualche locale non comporta variazione nella rendita o necessità di aggiornamento.

La conformità catastale si otterrà con l'avvenuto ripristino dei luoghi.

**B) Identificativo corpo:** Garage al P.T.

*Garage o autorimessa [G] sito in Via Marco Polo, 5 scala A*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██████████ nat ██████████ - C.F. ██████████

Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

**COMUNE DI CAVARZERE** - C.F. 00194510277 Proprietà per l'area per la quota di 1/1,

**Foglio 48, particella 279, subalterno 14**

scheda catastale Ultima Planimetria in Atti : prot. n. 190 del 22/02/1977,  
indirizzo Via Marco Polo, scala B, interno 3, piano T, comune Cavarzere,  
categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 26,18

Ulteriori informazioni: La visura e la planimetria si riferiscono al Garage al P.T.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Atto del 25/10/2001 Pubblico ufficiale CASTAGNA ORNELLA Sede CAVARZERE (VE) Repertorio n. 7094  
- CESSIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA Rettifica la trasc. n.4209/2001. Trascrizione n. 1568.1/2012  
Reparto PI di CHIOGGIA in atti dal 17/05/2012;

VOLTURA D'UFFICIO del 23/07/1996 - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 12066.1/1996 in atti dal  
17/10/1996;

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/03/1995 Pubblico ufficiale  
REGIONE Repertorio n. 10 - LEG 10/95 CAMBIO DENOMINAZIONE Voltura n. 8704.1/1996 in atti dal  
17/10/1996;

Coerenza e Confini:

La Visura e la Planimetria catastale sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi per quanto concerne la destinazione e distribuzione dei vani costituenti l'unità. Il Garage (sub 14) è ubicato a Ovest della porzione di fabbricato relativo alla "scala B" e confina con Magazzino pertinenziale del sub 2 a Nord, con Magazzino pertinenziale del sub 4 a Est, Garage sub 15 a Sud e distacco su scoperto

comune ad Ovest.

Note: Per le informazioni complete si faccia riferimento alle visure allegate.

Per completezza di descrizione, si segnala, in planimetria, che la "scala B" è in realtà oggi denominata "scala A" sia presso l'ufficio anagrafe sia nella documentazione ricevuta dall'Amministratore condominiale.

Confrontando la planimetria con gli elaborati grafici legittimati presso il Comune di Cavarzere non si rilevano discrepanze per questa unità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Si allegano:**

visure catastali, estratto mappa e planimetrie.

*(Allegati 4 - 5 - 6)*

### **3.3 Formazione di uno o più lotti di vendita:**

Dopo aver analizzato tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche dei beni oggetto di esecuzione e verificato l'esistenza di nesso di complementarietà tra i beni oggetto di esecuzione, il C.T.U. ha ritenuto opportuno realizzare un Lotto Unico per la vendita forzata, costituito da tutti i beni immobili catastalmente descritti al precedente paragrafo 3.2 del presente elaborato.

## **Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

### **4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: 104/72**

Intestazione: Consorzio veneto Cooperativo per conto GESCAL

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Edificio economico popolare ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1972 al n. di prot. 9188

Rilascio in data 31/07/1972 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 03/02/1976 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità dell'intero complesso edilizio composto da 8 unità abitative, 4 per ogni scala.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. e Garage al P.T.

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

**A) Abitazione al Piano Secondo con Ripostiglio al Piano Terra.**

*(Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Marco Polo, 5 scala A int. 3)*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Chiusura con pareti vetrate fisse ed apribili del Poggiolo Est

Regolarizzabili mediante: ripristino

- rimozione vetrate fisse e apribili: € 650,00

**Oneri Totali: € 650,00**

Note: Si tratta della rimozione delle vetrate con profilo di alluminio fisse e apribili poste sul poggiatesta, con deposito del materiale presso la proprietà.

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

**Note:** La conformità edilizia potrà essere attestata alla rimozione delle opere non legittimate, ad avvenuto ripristino dello stato dei luoghi.

Note generali sulla conformità: Non è stato possibile accertare la data in cui tale intervento sia stato eseguito, presente peraltro identicamente anche in tutte le altre unità dei fabbricati sul medesimo fronte est, se lo stesso possa risalire all'epoca di costruzione dell'edificio o eseguito in una fase successiva, prima o durante la presenza di una Amministrazione condominiale.

Dalle informazioni ricevute dal referente dell'Ufficio Edilizia Privata si segnala che:

- per tale chiusura, non risulterebbero pratiche di sanatoria/condono edilizio a nome dell'attuale proprietà, dell'Ente e nemmeno a nome del Condominio;
- da quanto emerso nel corso del colloquio, non sarebbe possibile la regolarizzazione in mancanza della doppia conformità (all'epoca della realizzazione e ad oggi) con conseguente necessità di messa in pristino dei luoghi;
- nel caso in cui fosse possibile dimostrare la doppia conformità, la sanatoria, ad oggi, prevedrebbe un costo di circa 200 euro per diritti di segreteria e almeno 516 euro di sanzione, oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia e di aggiornamento catastale oltre ad eventuali possibili oneri aggiuntivi valutabili in fase di istruttoria;
- le attuali NTO prevedono un incremento di volume per ogni unità pari a 150 mc, applicabile ai singoli alloggi legittimati previa verifica del regolamento condominiale.

Le informazioni fornite hanno carattere puramente indicativo (anche perché variabili nel tempo), sarà quindi indispensabile confrontarsi con l'ufficio tecnico comunale per approfondire le eventuali opportunità di regolarizzazione con relativi costi di diritti e sanzioni o del necessario ripristino.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T.

**B) Garage al P.T.**

*Garage o autorimessa [G] sito in Via Marco Polo, 5 scala A*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del corpo Garage**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage al P.T.

Note generali sulla conformità dell'intero lotto: La conformità edilizia potrà essere attestata alla rimozione delle opere non legittimate, ad avvenuto ripristino dello stato dei luoghi.

Le difformità sono evidenziate, per maggior chiarezza, nell'elaborato grafico predisposto dallo scrivente a seguito del rilievo di massima dello stato dei luoghi eseguito in sede di sopralluogo, utilizzando come base gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi. (Allegato 9)

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3] + Garage o autorimessa [G]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano Governo del Territorio
<b>In forza della delibera:</b>	D.C.C. n. 24 del 29/07/2022
<b>Zona omogenea:</b>	R2 Tessuto Consolidato
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	N.T.O. - variante 5 - art. 27
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Urbanistica - Edilizia residenziale pubblica – GESCO - IACP ora ATER
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	rif. atto rep. n. 34078 Fasc. n. 14578 del 11/09/1981 e delibere consiliari n. 182 del 27/10/1972 n. 28 del 24/02/1976
<b>Obblighi derivanti:</b>	Diritto di superficie ceduto dal Comune all'IACP di Venezia ora ATER per la durata di 99 anni dalla stipula della concessione, salvo proroga espressa. Si rimanda per completezza di informazione al contenuto dell'atto di Cessione
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se si, quali?</b>	Cessione della proprietà superficaria per la durata di validità della Convenzione ed alle eventuali condizioni in essa riportate.
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	I.F. = 2,17 mc/mq
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	NON valutabile rispetto al progetto originario
<b>Se si, quanto:</b>	150 mc a unità abitativa secondo attuali norme di Piano
<b>Altro:</b>	Potenzialità edificatoria dovuta alle attuali NTO che consentono un ampliamento di 150 mc ad unità (anche condominiale) salvo approvazione condominiale. Informazioni assunte da referente Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura vetrata loggia est  
Regolarizzabili mediante: ripristino - rimozione vetrate fisse e apribili.

Note: Si tratta della rimozione delle vetrate con profilo di alluminio fisse e apribili poste sul poggiatesta est, con deposito del materiale presso la proprietà.

L'importo è indicato al punto 4.1.1 - Conformità edilizia

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

**Note:** La conformità urbanistica potrà essere attestata alla rimozione delle opere non legittimate, cioè ad avvenuto ripristino dello stato dei luoghi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Garage al P.T.

A completamento si allegano:

Estratto cartografico del P.I. Comunale e delle relative norme.

(Allegato 10)

**4.1.3 Descrizione Immobili****Descrizione generale dell'intero immobile**

Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è ubicato in Via Marco Polo al civico 5, è di forma sostanzialmente rettangolare, delle dimensioni complessive di metri 47,10 x 10,40 circa, costituito da due porzioni simmetriche di circa 23,50 metri, ciascuna delle quali dotata di scala autonoma interna di accesso ai piani.

Esso è composto da n. 3 piani fuori terra senza ascensore, comprendenti Garage, Ripostigli, Vani tecnici comuni e portici al P.T. e n. 8 unità abitative ai due piani superiori (4 per ogni scala, 2 per ogni piano).

Il complesso edilizio è dotato di unico ingresso pedonale e carrabile con accesso diretto da Via Marco Polo a servizio di tutte le unità.

Dall'ingresso pedonale, si accede a ciascuna scala attraversando il portico comune distribuito su tutto il lato lungo ad Est e, al centro, fra i due corpi edilizi.

Dall'ingresso carrabile si accede ai garage, esposti ad Ovest, tramite il percorso asfaltato che dalla strada pubblica si estende fino all'estremità sud del fabbricato.

Oltre al percorso carrabile appena descritto, lo scoperto comune comprende una fascia a verde ad esso parallela ed anche una fascia a perimetro del fabbricato sugli altri lati; ad Est e a Sud parte dello scoperto viene attualmente utilizzato ad orto in porzioni ripartite tra tutti i condomini.

L'edificio risulta costruito tra il 1973 ed il 1976 anno in cui è stata rilasciata l'Abitabilità. Trattasi di intervento di edilizia residenziale economica popolare realizzato dal Consorzio veneto cooperativo per conto di GESCAL – poi IACP ora ATER, soggetto a convenzione con il Comune di Cavarzere.

Dalla documentazione visionata nel corso dell'accesso agli atti la tipologia costruttiva sembra così riassumibile: struttura in elevazione costituita da muratura in mattoni pieni spessore 26 cm intonacata esternamente ed

internamente, pilastri, travi e architravi in c.a., solai in laterocemento spessore 20+4 cm, solaio di soffittatura in laterocemento spessore 16+4 cm, copertura a due falde con solette aggettanti, poggiosi a sbalzo con solette in c.a. e parapetti in cls, scale interne di distribuzione ai piani in c.a..

Le principali parti comuni consistono nel portico pavimentato con piastrelloni in sasso lavato, locali tecnici – vani contatori e centrale termica con pavimenti in cls e vani scala e pianerottoli pavimentati in lastre di marmo. Tutti i locali sono intonacati al civile, le scale hanno parapetti metallici con corrimano in legno.

Ad essere oggetto di stima sono:

- l'abitazione al Piano Secondo scala A interno 3 del civico 5 di Via Marco Polo (trattasi della porzione di fabbricato più a sud e quindi più lontano rispetto agli accessi su strada) con Ripostiglio al Piano Terra;
- il Garage a P.T. della stessa porzione di fabbricato.

#### **Descrizione:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T.**

L'unità abitativa oggetto di stima, posta nella porzione sud del complesso edilizio, corrispondente alla "Scala A", occupa la metà Nord del Piano 2, confinando così a Nord con altra abitazione, a sud con vano scala condominiale e altra unità e prospettando con tutti i vani ad Est ed Ovest.

All'appartamento si accede dall'ingresso allo stabile posto al Piano Terra, tramite il vano scala condominiale a servizio delle due abitazioni al Piano Primo e delle due unità al Piano Secondo; dal medesimo ingresso si accede anche ai Ripostigli presenti al P.T.

Preso atto, nel corso del sopralluogo, dello spessore totale del muro perimetrale, dell'inesistenza di isolamento a cappotto sul lato esterno (che risulta semplicemente intonacato e dipinto), note l'epoca di costruzione e la mancanza di rivestimenti interni, pur non riuscendo ad accertarne l'esatta stratigrafia si deduce, con buona approssimazione, l'inesistenza di isolamento termo-acustico anche al suo interno.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili in pvc.

Considerata l'epoca costruttiva e viste le finiture di pavimenti e rivestimenti, si è portati ragionevolmente a pensare che non siano stati eseguiti interventi generali di manutenzione ordinaria e straordinaria all'interno dell'unità abitativa, fatta eccezione per i Servizi con Anti e una delle Camere dove i pavimenti, incollati al di sopra della superficie originaria, sono di produzione più recente. Nel W.C. e nel Bagno i serramenti sono stati sostituiti con altri dotati di vetrocamera.

Non è stato possibile reperire documentazione attestante l'epoca di tali interventi.

Internamente essa è così composta (si riportano le superfici ricavate dalle misure legittimate, alcune delle quali lievemente diverse da quelle rilevate a campione, presumibilmente per i diversi spessori dei muri perimetrali e interni realizzati all'epoca della costruzione):

Ingresso 4,25 mq, Cucina 10,80 mq, Poggiolo di 3,12 mq, Pranzo/Soggiorno 14,06 mq, Poggiolo di 3,02 mq, Disobbligio 5,23 mq, Anti 3,30 mq, Bagno 4,25 mq, W.C. 3,25 mq, Camera matrimoniale 14,04 mq, Camera 8,80 mq, Camera 12,04 mq, Poggiolo di 3,36 mq.

L'appartamento è dotato di impianto idro-termo-sanitario, elettrico (con salvavita installato nell'ingresso), impianto citofonico e di climatizzazione (con moto-condensante esterna installata nel poggiolo Est e Split collocato nel Soggiorno mentre un secondo split presente nel Disobbligio non sembra essere funzionante). Nel corso del sopralluogo si è rilevato che il poggiolo Est, lato Cucina, risulta completamente chiuso con vetrate in parte apribili ad anta. Tale intervento, identico per tipologia e forma in tutte le unità, almeno per l'abitazione in esame non trova riscontro in pratiche edilizie a sanatoria presenti presso il Comune di Cavarzere e non è stato possibile reperire informazioni circa l'epoca di sua realizzazione (si rinvia al paragrafo della regolarità urbanistico-edilizia per maggiori dettagli).

Considerato che il fabbricato è dotato dall'origine di impianto termico centralizzato, si segnala nel poggiolo ad Est la presenza di caldaia murale a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (comprensiva di scarico fumi esterno) e, nella cucina, un radiatore tubolare in acciaio di epoca più recente rispetto ai corpi scaldanti, probabilmente originari, presenti in tutti gli altri vani, sia pur collegati alla predetta caldaia.

Non è stato possibile accertare quando sono stati effettivamente eseguiti tali interventi e se hanno riguardato anche altri impianti per mancanza di documentazione attestante eventuali lavori. Visionando un estratto del libretto di impianto fornito dalla proprietà, rilasciato dalla ditta manuttrice della caldaia nel 2021, risulta indicato come anno di installazione il 2006 ma nessuna altra documentazione attestante la predetta installazione).

Al Piano Terra, dall'ingresso condominiale si accede ai Ripostigli, quello abbinato all'abitazione in esame è posto a Nord lato Est al quale si giunge tramite piccolo disimpegno comune a Ripostiglio di altra unità.

Esso è di forma rettangolare, delle dimensioni di circa 1,75 x 3,90 metri, altezza di 2,25 m ed una superficie utile complessiva di 6,83 mq, con pavimento in cemento liscio, pareti in laterizio e solaio in latero-cemento, entrambi intonacati al civile ed è dotato di porta a battente in legno.

E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione.

Non risultano interventi recenti di manutenzione anche ordinaria.

#### **Quota e tipologia del diritto per tutti i corpi**

1/1 di [REDACTED] - Proprietà Superficiaria (Diritto di superficie)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

1/1 di COMUNE DI CAVARZERE (non esecutato) – Proprietà dell'area

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Superficie complessiva di circa mq 112,13**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: scala A int. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75-2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale: sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo generale del fabbricato non presenta evidenti segni generali di degrado strutturale ad eccezione dei poggiali e di alcuni pilastri del portico che necessiterebbero di interventi di ripristino a protezione delle armature.

La pavimentazione in piastrelloni in sasso lavato del portico è in più tratti sconnessa evidenziando segni di distacco o cedimento in prossimità di alcuni pilastri.

Si ravvisano, in alcuni punti, rigonfiamenti o distacchi dell'intonaco esterno al piede delle murature ed efflorescenze sulle facce interne al piano terra in corrispondenza del vano scala e dei vani accessori compreso Garage.

Considerata l'epoca costruttiva, le finiture presenti e la mancanza di interventi manutentivi recenti lo stato complessivo si può ritenere sufficiente per la tipologia abitativa cui si fa riferimento.

Relativamente all'abitazione oggetto di valutazione ed in particolare al suo interno, lo stato conservativo si può ritenere complessivamente sufficiente, tra mediocre e sufficiente per il Ripostiglio ed il Garage.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare
Scale	tipologia: a rampe parallele; materiale: c.a. ; ubicazione: interna servoscala: assente; condizioni: sufficienti Note: scala condominiale
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele; condizioni: non rilevabile
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera; condizioni: da normalizzare Note: Solette dei poggiali delle diverse unità, compresa quella oggetto di valutazione.
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio; condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: non rilevabili Note: Si evidenziano alcuni dei pilastri del portico a vista da normalizzare in quanto presentano parte delle armature scoperte.
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: non rilevabile Note: dell'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: anta singola a battente; materiale: acciaio; apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: cancello pedonale a servizio dell'intero fabbricato (scala A e scala B)
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle; materiale protezione: plastica; condizioni: scarse Note: finestre con vetro singolo - no vetrocamera

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno; protezione: tapparelle; materiale protezione: plastica; condizioni: scarse Note: portefinestre con vetro singolo - no vetrocamera
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: sufficienti Note: porte tra ingresso e disobbligio, anti, bagno e w.c. con sopraluce in vetro
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno e vetro; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte di cucina e ingresso/disobbligio
Manto di copertura	materiale: tegole; coibentazione: non rilevabile; condizioni: non rilevabile; Note: manto copertura intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni in laterizio pieni/semipieni; coibentazione: non rilevabile; rivestimento: intonaco graffiato; condizioni: scarse; Note: pareti comuni dell'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: ghiaino lavato misto a cemento; condizioni: da normalizzare; Note: Trattasi di tutta la pavimentazione del portico comune e dell'ingresso pedonale. In più parti presenta fessure e cedimenti.
Pavim. Esterna	materiale: asfalto; condizioni: scarse Note: Percorso carrabile - area di manovra comune di accesso ai Garage di tutto il fabbricato
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Locali comuni, Ripostigli e Garage
Pavim. Interna	materiale: marmo; condizioni: sufficienti Note: pavimentazione di ingresso comune e pianerottoli
Pavim. Interna	materiale: marmo; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso
Pavim. Interna	materiale: marmette in graniglia di marmo e cemento; condizioni: sufficienti; Riferito limitatamente a: Cucina, Soggiorno, Disobbligio e 2 Camere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: 1 camera, anti, Bagno, w.c. e poggioli
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno e vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: da normalizzare Note: Portone di Ingresso alla scala A
Rivestimento	ubicazione: cucina; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: Bagno e W.C. ; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele; rivestimento: marmo; condizioni: sufficienti; Note: Vano scala comune e pianerottoli

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione; Note: antenna condominiale
Citofonico	tipologia: audio; condizioni: sufficienti; conformità: non è stato possibile reperire la documentazione. Note: Ricevitore posto nell'ingresso
Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: non rilevabile; diffusori: split; condizioni: da normalizzare; conformità: non è stato possibile reperire documentazione. Note: Uno split posto nel Soggiorno, con motocondensante nel poggiolo Ovest ed un altro (forse non funzionante) nel Disobbligio.
Elettrico	tipologia: cavi in prevalenza sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: non è stato possibile reperire documentazione.
Fognatura	rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: non rilevata; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione. Note: Rete condominiale
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione di conformità. Note: Trattasi della rete della singola unità, in parte a vista
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazioni di conformità.
Telefonico	tipologia: sottotraccia; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazioni di conformità.
Termico	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: termosifoni in ghisa; condizioni: sufficienti; conformità: non è stato possibile reperire documentazioni di conformità. Note: Dalle informazioni fornite dalla proprietà, l'unità è dotata di impianto autonomo staccato da quello originario condominiale. Nel poggiolo Est - chiuso con vetrate - è presente caldaia con canna fumaria su chiusura vetrata. Dall'estratto del libretto di manutenzione visionato, la caldaia risulterebbe installata nel 2006 ma non è stato possibile reperire documentazione attestante l'installazione e la prima accensione.

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Garage al P.T.**

Il Garage oggetto di stima, al pari di quelli delle altre unità, è ubicato sul fronte Ovest dell'edificio condominiale ed è il terzo a partire da sud. Ad esso si accede dalla strada – Via Marco Polo - percorrendo l'area asfaltata / zona di manovra a servizio degli stessi.

Esso è di forma rettangolare, delle dimensioni di circa 2,30 x 5,50 metri, altezza di 2,30 m ed una superficie utile complessiva di 12,71 mq, con pavimento in battuto di cemento, pareti in laterizio e solaio in latero-cemento, entrambi intonacati al civile ed è dotato di portone in lamiera, del tipo basculante, apribile manualmente.

E' presente l'impianto elettrico per l'illuminazione.

Non risultano interventi recenti di manutenzione anche ordinaria.

**Quota e tipologia del diritto per tutti i corpi**

1/1 di [REDACTED] - Proprietà Superficiaria (Diritto di superficie)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

1/1 di COMUNE DI CAVARZERE (non esecutato) – Proprietà dell'area

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 14,46**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: scala A ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale: mediocre-sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Si ravvisano, in alcuni punti, rigonfiamenti o distacchi dell'intonaco esterno al piede delle murature ed efflorescenze sulle facce interne al piano terra in corrispondenza del Garage.

Lo stato conservativo si può ritenere complessivamente tra mediocre e sufficiente.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: non rilevabile
Strutture verticali	materiale: muratura in laterizio; condizioni: non rilevabili
Travi	materiale: c.a.; condizioni: non rilevabile Note: dell'intero fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: da normalizzare; Note: Apertura Basculante
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: non rilevabile; condizioni: non rilevabile; Note: manto copertura intero fabbricato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni in laterizio pieni/semipieni; coibentazione: non rilevabile; rivestimento: intonaco graffiato; condizioni: scarse; Note: pareti comuni dell'intero fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: asfalto; condizioni: scarse; Note: Percorso carrabile - area di manovra comune, di accesso ai Garage di tutto il fabbricato.
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento; condizioni: da normalizzare. Note: Pavimento Garage

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: cavi in prevalenza sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti; conformità: non è stato possibile reperire documentazione.
-----------	---

**4.1.4 Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il CTU, dopo aver eseguito le verifiche di conformità ed un rilievo metrico di massima di verifica dei beni, ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi, in forma analitica, sono riportati nella Tabella n. 1 "Calcolo Consistenze complessive dell'unità immobiliare – Lotto Unico" di seguito esplicitata. Le misure riportate sono relative a quanto rappresentato nei grafici legittimati, previa verifica metrica di massima delle dimensioni interne e delle altezze. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Per la valutazione si è fatto ricorso al parametro tecnico "superficie commerciale", intendendo per la stessa quella dell'intera unità, al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari e applicando opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le eventuali superfici accessorie quali garage, locali accessori, mansarde, magazzini e ripostigli, balconi/terrazze etc.

Nelle valutazioni della superficie commerciale non si è computata la superficie dello scoperto condominiale e di tutte le altre superfici comuni, in quanto ordinariamente presenti nelle unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato.

**Tabella n. 1 Consistenze complessive dell'unità immobiliare – Lotto Unico****Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto *Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T.***

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P.2	Sup. lorda di pavimento	0	96,56	1,00	96,56	€ 500,00
Poggioli Abitazione P.2	Sup. lorda di pavimento	0	6,00	0,25	1,50	€ 500,00
Ripostiglio P.T.	Sup. lorda di pavimento	0	9,57	0,35	3,35	€ 500,00
			<b>112,13</b>		<b>101,41</b>	

**Garage o autorimessa [G] di cui al punto *Garage al P.T.***

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage al P.T.	Sup. lorda di pavimento	0	14,46	0,50	7,23	€ 500,00
			<b>14,46</b>		<b>7,23</b>	

**TOTALE Superficie equivalente - Lotto Unico****mq 108,64****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 SEMESTRE - 2022

Zona: Cavarzere

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica corredata di planimetria e pianta con coni visuali. (Allegato 17)

**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**5.1 Stato di Possesso Immobili: atti di provenienza****Titolare/Proprietario:**

IACP provincia di Venezia (ora ATER) diritto di superficie quota di 1/1  
 Comune di Cavarzere (VE) C.F. 00194510277 proprietà per l'area quota di 1/1  
 foglio 48 particelle 278-279

**proprietario/i ante ventennio al 25/10/2001.**

In forza di atto cessione proprietà superficaria (e Convenzione); a rogito di Notaio Antonino Polizzi, in data 11/09/1981, ai nn. 34078; registrato a Venezia, in data 01/10/1981, ai nn. 3054; trascritto a Chioggia, in data 03/10/1981, ai nn. 3976/3379.

Note: Cessione del Diritto di Superficie dell'area per la durata di 99 anni dalla data della stipula della concessione, salvo proroga espressa, per la costruzione di alloggi di edilizia economico e popolare ai sensi della L. n. 865 del 22/10/1971. (realizzati nel piano di zona rif. delibere comunali n. 182 e n. 28).

*N.B. I dati relativi alla registrazione sono estratti dall'atto [REDACTED] - ATER*

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED], nat [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Proprietà Superficaria per la quota di 1/1

Comune di Cavarzere (VE) C.F. 00194510277

proprietà per l'area quota di 1/1

Foglio 48 Mappale n. 279 sub 3 (P.T. e P.2) e 14 (P.T.)

**Proprietario/i dal 25/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**

In forza di atto di cessione proprietà superficaria - a rogito di Notaio Ornella CASTAGNA, in data 25/10/2001, ai nn. 7094/862; registrato a Chioggia, in data 29/10/2001, ai nn. 1373/1V; trascritto a Venezia, in data 29/10/2001, ai nn. 6324/4209.

Note: Ulteriori Informazioni: Cessione della proprietà superficaria, con condizioni e limitazioni riportate in atto, alloggio di edilizia economico e popolare ai sensi della L. n. 865 del 22/10/1971 (realizzati nel piano di zona rif. delibere comunali n. 182 e n. 28).

Successiva Nota di Trascrizione in rettifica in data 17/05/2012 ai nn. 2199/1568 per errata indicazione dei soggetti a favore e contro, invariato il resto.

(Si rinvia alle Note di Trascrizione ed alla copia dell'atto per una esaustiva lettura di quanto riportato)

**Dati relativi a tutti i corpi:** *Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Garage al P.T.*

Si allega copia di Ispezioni: Atti di provenienza, Costituzione e Cessione Diritto di Superficie (*Allegato 11*)

## 5.2 Disponibilità e detenzione immobili

### Identificativo corpi:

**Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. - Abitazione di tipo economico [A3] + Garage al P.T. - Garage o autorimessa [G] siti in Cavarzere (VE), Via Marco Polo, 5 scala A int. 3**

### Occupati dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'accesso ai luoghi è stato garantito dalla presenza di un figlio delegato/incaricato dall'esecutata, all'atto del sopralluogo, consentendo il regolare sviluppo delle operazioni peritali, rilievo di verifica dei locali, scatti fotografici e quant'altro resosi necessario.

Dal certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Cavarzere, si evince che l'esecutata risiede presso l'immobile oggetto di pignoramento e la famiglia anagrafica comprende oltre lei, i due figli di cui uno presente al sopralluogo.

Non emergono altri soggetti, costituenti nucleo familiare autonomo, residenti nell'immobile.

A seguito di interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Venezia - Ufficio Territoriale Venezia 2, non è emerso, all'atto della richiesta, alcun contratto di locazione o comodato in essere sugli immobili.

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna: a seguito dell'Istanza inviata a mezzo mail alla Cancelleria del Tribunale, in data 10/07/2023 è pervenuto il seguente riscontro: "con riferimento a [REDACTED] alla data odierna non risultano domande giudiziali e sequestri in corso nel sistema SICID del Contenzioso Civile"

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Convenzione Urbanistica**, Comune di Cavarzere/ATER

Derivante da: Atti di Cessione - Concessione;

A rogito di Notaio Antonino Polizzi in data 11/09/1981 ai nn. 34078 registrato a Venezia in data 01/10/1981 ai nn. 3054 iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/10/1981 ai nn. 3976/3379.

Costituzione e Cessione del Diritto di Superficie con contestuale Convenzione dell'area Foglio 48 Mappali 278-279 da parte del Comune di Cavarzere allo IACP ora ATER, per la durata di 99 anni dalla data della stipula della concessione, salvo proroga espressa, per la costruzione di alloggi di edilizia economico e popolare ai sensi della L. n. 865 del 22/10/1971 (compreso nel piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica adottato dal Comune di Cavarzere rif. delibere comunali n. 182 e n. 28).

Per completezza si allega:

- copia delle Delibere ricevute dal Comune di Cavarzere (Allegato 13)

- copia della Convenzione ricevuta da ATER (Allegato 15)

**Note:** Per l'immobile in esame, il diritto di superficie è stato ceduto da ATER a [REDACTED] con atto notarile del 25/10/2001 Notaio Ornella Castagna.

**Si rimanda, per approfondimenti, a Delibere ricevute dal Comune di Cavarzere, a copia Convenzione e specifiche e/o chiarimenti ricevuti da ATER su richiesta del CTU.** (Allegati 13 – 15)

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

**- Descrizione onere: Obblighi e vincoli;**

A rogito di Notaio Ornella Castagna in data 25/10/2001 ai nn. 7094/862; Registrato a Chioggia in data 29/10/2001 ai nn. 1373/1V; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/10/2001 ai nn. 6324/4209.

Limiti all'alienazione per 10 anni dalla data di registrazione dell'atto di cessione in proprietà superficaria e diritto di prelazione a favore dell'ATER (riportati nell'atto di Cessione [REDACTED]

- ATER ed evidenziati nel Certificato Notarile).

**Note: si rimanda, in proposito, alle specifiche e/o chiarimenti ricevuti da Comune di Cavarzere (compresa Delibera n. 36 del 12/08/2021) ed ATER su richiesta del CTU. (Allegati 14 – 15)**

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

**Ipoteca giudiziale attiva**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Sentenza di Condanna;

Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 5.000;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 18/07/2016 ai nn. 3686/574 ;

Note: sentenza di condanna - atto giudiziario Tribunale di Venezia del 15/05/2016 rep. n. 3644, a carico della sola unità immobiliare sita nel Comune di Cavarzere (VE), censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 48 particella 279 subalterno 3.

**Dati relativi al corpo:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T.

**Ipoteca giudiziale attiva**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto Giudiziario;

Importo ipoteca: € 20.000; Importo capitale: € 7.320,86;

Iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/01/2020 ai nn. 170/25 ;

Note: decreto ingiuntivo per atto giudiziario Tribunale di Venezia del 29/03/2011 rep. n. 45, a carico delle unità immobiliari site nel Comune di Cavarzere (VE), censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 48 particella 279 subalterno 3-14.

**Dati relativi a tutti i corpi:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Garage al P.T.

**6.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento registrato a Venezia - Ufficiali Giudiziari in data 12/12/2022 ai nn. 5906, iscritto/trascritto a Chioggia in data 28/12/2022 ai nn. 7951/5789;

**Dati relativi a tutti i corpi:** Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Garage al P.T.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

Si allega copia di Ispezioni: Convenzione, limitazioni d'uso e Iscrizioni (Allegato 12)

**NOTE:** Copia Convenzione fornita da ATER, copia Delibere fornita da Comune Cavarzere.

## 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:

#### Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Garage al P.T.

Abitazione di tipo economico [A3] + Garage o autorimessa [G] siti in Cavarzere (VE), Via Marco Polo, 5 scala A int. 3.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.326,56 (riferimento gestione anno 2021)

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

Note: dalle informazioni ricevute dall'Amministratore Condominiale in occasione della richiesta dei dati riportati ed allegati, sembra essere prevista, nel breve periodo, una "messa in sicurezza dei poggioni" con eventuale ripristino, per il cui intervento verrà redatto un bilancio straordinario.

Alla data di chiusura della Relazione, nulla è pervenuto allo scrivente.

### Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Bilancio a consuntivo anno 2021 = euro 1.326,52

Bilancio a preventivo (ancora da chiudere) anno 2022 = euro 1.600,56

Bilancio a preventivo (parziale fino al 30-06-2023) anno 2023 = euro 710,00

Note: Considerato il periodo in cui viene chiusa la Perizia e che per il 2022 e 2023 trattasi di bilanci a preventivo, si è ritenuto indicare provvisoriamente gli importi soprastanti.

Per ogni ulteriore informazione ed aggiornamento si rinvia all'Amministratore condominiale.

### Millesimi di proprietà superficaria:

105,56/1000 pro indiviso dell'intero per l'Abitazione con Ripostiglio

7,89/1000 pro indiviso dell'intero per il Garage

**Totale millesimi intero lotto = 113,45/1000**

Si allega copia documentazione amministrazione condominiale pervenuta

(Allegato 18)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - L'unità immobiliare si trova al secondo piano senza ascensore e servo scala.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Convenzione Urbanistica con diritto prelazione nella cessione della proprietà superficaria a favore di ATER. ( si rinvia agli allegati 11-12-14-15 per i necessari approfondimenti)

Parti comuni: scoperto asfaltato/area di manovra per garage, area verde in parte ad orto, portico pavimentato, locale centrale termica, locali contatori comuni al fabbricato, atrio e vana scala comuni alla "scala A"

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---

**Avvertenze ulteriori:** ---

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1 Criterio di stima:**

Ricerca del Valore di Mercato attraverso procedimento di stima sintetico-comparativo parametrico (semplificato)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Cavarzere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Cavarzere e limitrofi;

Operatori Immobiliari della zona;

Agenzia delle Entrate - Consultazione di Valori Immobiliari dichiarati;

Osservatorio del mercato immobiliare - O.M.I.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Valori OMI Periodo: semestre 2 – anno 2022

Fascia Centrale/Capoluogo – codice Zona B1 microzona 1:

Abitazione di tipo economico (A3) - stato conservativo Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700      Valore di mercato max (€/mq): 900

Non sono reperibili dati riguardanti le Abitazioni di tipo Economico (A3) in stato conservativo Sufficiente, corrispondenti ai beni oggetto di valutazione.

Parametri medi di zona, per immobili simili al bene oggetto di stima (€/mq): 500 – 720 €/mq

Il parametro individuato tiene conto delle specifiche più sotto descritte.

Altre fonti di informazione: Operatori Immobiliari della zona e Imprese Edili operanti nel settore immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. - Abitazione di tipo economico [A3] + Garage al P.T. - Garage o autorimessa [G]**

**Criterio di Stima sintetico comparativo parametrico (semplificato)****PREMESSA**

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio di tipo economico costruito con Convenzione comunale dall'allora GESCAL, gestito poi dallo IACP oggi ATER.

Il Comune di Cavarzere è attualmente proprietario dell'area mentre ATER e qualche condòmino (come nel caso dell'esecutata) sono proprietari superficiali delle singole unità immobiliari.

Dalle informazioni assunte presso i pubblici uffici (in particolare Ater e Comune Cavarzere) emerge che, in condizioni ordinarie, l'intestatario del diritto di proprietà superficaria, può procedere alla cessione

dell'immobile direttamente tra privati, attenendosi alle condizioni ed ai vincoli imposti dalla Convenzione, tra cui il termine della durata della convenzione, possibile limite all'alienazione per 10 anni dalla data di registrazione dell'atto di cessione in proprietà superficaria (da verificare con ATER/Comune) ed il diritto di prelazione da parte di ATER, estinguibile quest'ultimo previa specifica richiesta all'Ente che provvede alla quantificazione dell'importo da riconoscere.

Per completezza di informazione si rinvia ai contenuti della Convenzione, alle limitazioni d'uso riportate nell'atto di Cessione ATER/ [REDACTED] (Allegati 11-12) nonché alle indicazioni fornite da ATER a seguito di richiesta dello scrivente, circa condizioni e vincoli gravanti sull'immobile (Allegato 15).

Tali condizioni e vincoli si trasferiscono parimenti ai nuovi intestatari dell'immobile, anche con acquisto all'Asta in ambito di procedura esecutiva, i quali dovranno tenerne conto nel caso di una eventuale successiva cessione.

Per ogni approfondimento e chiarimento si invitano i diretti interessati a verificare preliminarmente con gli Enti preposti gli obblighi e le limitazioni citate anche per le eventuali vendite successive.

Secondo quanto disposto nella Delibera Comunale n. 36 del 12/08/2021, l'intestatario della proprietà superficaria dell'immobile potrà in qualsiasi momento chiedere al Comune:

- di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà (trasformazione)

- la rimozione di eventuali vincoli convenzionali presenti (si veda convenzione), come ad esempio l'eliminazione del prezzo massimo di cessione (affrancazione).

Per una estesa lettura sulle modalità di richiesta e determinazione dei costi, come sopra esposto, si rimanda alla sopraccitata delibera comunale ed alle indicazioni fornite, su richiesta dello scrivente, invitando gli interessati ad approfondire con l'ufficio tecnico competente le procedure descritte, gli obblighi e la valutazione dei relativi importi. (Allegato 14)

Come da prassi oramai consolidata, per la valutazione di stima dell'immobile, in ambito di procedura esecutiva, si è fatto riferimento ai valori ordinari riscontrabili in libero mercato di compravendita, ancorché l'unità immobiliare sia del tipo economico soggetta a convenzione.

Nel caso in esame, lo scrivente stimatore, per rispondere compiutamente al quesito postogli, ha provveduto in primo luogo alla determinazione del Valore della piena proprietà dell'immobile, poi al calcolo del Valore dell'area, tenendo conto dei parametri di cui alla Delibera Comunale n. 36/2021 ed infine alla determinazione del Valore della quota di proprietà superficaria, ricavando quest'ultima come differenza tra il Valore della piena proprietà ed il Valore dell'area su cui insiste il fabbricato, rapportato alla quota proporzionale (millesimale) dell'unità immobiliare da porre all'asta.

***Valore proprietà superficaria = Valore piena proprietà – Valore dell'area***

### **Valore di mercato della piena proprietà**

L'unità immobiliare – Lotto Unico oggetto di esecuzione è oggi in uno stato manutentivo definito sufficiente, per quanto riguarda le opere di finitura e considerate sia l'epoca costruttiva che la tipologia economica dei fabbricati costruiti.

Il segmento di mercato in cui rientra l'immobile oggetto di valutazione, caratterizzato essenzialmente da analoga ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, stato conservativo, numero di piani e dotazioni tecnologiche risulta sufficientemente attivo, anche se il numero di scambi eseguiti nell'ultimo anno appare limitato in numero (già per il diritto di piena proprietà), riducendosi ulteriormente visto lo specifico diritto reale oggetto di pignoramento.

Ai fini della presente stima, si è proceduto in primo luogo alla determinazione del valore dell'immobile per la quota di piena proprietà, facendo riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo.

Per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona e le banche dati del Borsino Immobiliare e dell'Agenzia delle Entrate per valori riferiti a scambi eseguiti.

Per mero confronto, sono state reperite le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili anche al nuovo per categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso simili, che al secondo semestre 2022 risultano essere comprese:

- fra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 900 €/mq lordi per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale;

Non sono reperibili, invece, dati riguardanti le Abitazioni di tipo Economico in stato conservativo Sufficiente, corrispondenti ai beni oggetto di valutazione.

Dalle consultazioni effettuate presso la banca dati del Borsino Immobiliare e dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai valori immobiliari dichiarati, nelle compravendite avvenute nell'ultimo biennio, nella fascia omogenea di riferimento (Fascia Centrale/Capoluogo – codice Zona B1 microzona 1) per immobili simili (di tipo economico), ubicati nella stessa zona e con medesima categoria di quelli oggetto di stima, emerge un valore medio compreso tra un minimo di 500 €/mq ed un massimo di 720 €/mq.

Analizzati i Parametri medi di zona, per immobili simili e confrontabili con il bene oggetto di stima, considerato che nel biennio analizzato il mercato ha risentito di una contrazione dei valori dovuta anche all'emergenza sanitaria che lo ha caratterizzato, vista la perdurante stagnazione del mercato immobiliare sia pur oggi in lieve ripresa, considerato lo stato di conservazione dell'abitazione, si ritiene di considerare attendibile ed apprezzabile dal mercato un valore ordinario medio pari a 500,00 €/mq.

A riscontro di tale analisi si sono esaminati due atti di compravendita, avvenuti negli ultimi 18 mesi, riguardanti unità immobiliari ubicate in zone limitrofe al fabbricato in cui è posto il bene da valutare.

La determinazione ragguagliata del parametro unitario, in funzione delle varie caratteristiche analizzate e del periodo in cui sono avvenute le transazioni, conferma, nella sostanza, il valore sopra riportato.

Infine, per completezza di analisi ed informazione, emerge che, nel caso in esame, l'importo totale del valore catastale delle unità immobiliari (Abitazione + Garage), ricavabile dalle attuali rendite, è sostanzialmente allineato ai valori unitari appena sopra indicati.

Non si è computata la quota parte della superficie dello scoperto comune, in quanto ordinariamente presente in tutte le unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima e pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato.

*La rappresentazione del valore dei singoli corpi ha il mero significato di attribuire agli stessi un "peso", quota parte dell'intero Lotto Unico sul quale si è effettuata la determinazione del Valore complessivo dei beni da porre in vendita.*

#### **Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. - Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione P.2	96,56	€ 500,00	€ 48.280,00
Poggioli Abitazione P.2	1,50	€ 500,00	€ 750,00
Ripostiglio P.T.	3,35	€ 500,00	€ 1.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.705,00
Valore corpo			€ 50.705,00
Valore accessori			€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 50.705,00</b>

#### **Garage al P.T. - Garage o autorimessa [G]**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Garage al P.T.	7,23	€ 500,00	€ 3.615,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.615,00
Valore corpo			€ 3.615,00
Valore accessori			€ 0,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 3.615,00</b>

#### **Riepilogo Lotto Unico:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>
Appartamento al P. 2 con Ripostiglio al P.T.	Abitazione di tipo economico [A3]	101,41	€ 50.705,00
Garage al P.T.	Garage o autorimessa [G]	7,23	€ 3.615,00

**Totale Valore di Mercato Piena Proprietà - Lotto Unico**

**€ 54.320,00**

**Valore dell'area**

Per la determinazione del valore dell'area (di proprietà comunale) si è fatto riferimento alla già citata Delibera comunale n. 36 del 12/08/2021, in cui vengono esplicitate le modalità di calcolo per l'individuazione del valore dell'intera area su cui insiste il complesso edilizio.

$$\mathbf{VV \text{ (valore venale area)} = (OMI/3 + (OMI /3 \times 15\%)) \times \text{Volume realizzato} \times 15\%}$$

dove

- OMI = valore venale riferito alle civili abitazioni (A2) estrapolato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile: considerata la tipologia di immobili si utilizzerà il valore minimo indicato);
- OMI/3 = coefficiente di ragguaglio 3mc/mq (si ottiene il valore a mc di costruito);
- OMI/3 x 15% = incidenza delle parti comuni ed accessorie – coefficiente di ragguaglio da applicare al valore a mc, pari al 15%;
- VV (Valore venale area) = incidenza del valore dell'area sul fabbricato pari al 15%, da calcolarsi sul valore del fabbricato determinato sulla base dei parametri precedenti;
- Volume realizzato = volume lordo costruito delle abitazioni P.1 + P.2 (escluso accessori al P.T.)

$$\mathbf{VV \text{ (valore venale area)} = (750/3 + (750/3 \times 15\%)) \times 2852,50 \text{ mc} \times 15\% = \mathbf{€ 123.014,06}}$$

Per una maggior comprensione di quanto esposto si rimanda alle pagg. 10-11 della Delibera in cui sono descritti l'approccio metodologico e la relativa formula ed ai chiarimenti forniti dall'U.T. *(Allegato 14)*

Individuato il Valore venale dell'area nella sua interezza, si è proceduto, poi, al calcolo del Valore dell'area incidente sulla singola unità oggetto di valutazione, inteso come quota proporzionale (per millesimi) rispetto all'intero.

$$\mathbf{\text{Valore dell'area dell'unità immobiliare } VV(ui) = VV \times Qm}$$

Dati di riferimento:

VV = Valore venale intera area =	€ 123.014,06
Qm = quota millesimi unità immobiliare =	113,45/1000
SL = superficie complessiva del lotto =	2260 mq
S(ui) = quota proporzionale indivisa della superficie lotto	
Incidente sull'unità immobiliare =	(2260 x 113,45)/1000 = 256,40 mq

$$\mathbf{\text{Valore dell'area dell'unità immobiliare } VV(ui) = 123.014,06 \times 113,45/1000 = \mathbf{€ 13.955,95}}$$

**Valore Proprietà Superficiaria**

Come più sopra descritto, il Valore della proprietà superficiaria dell'unità immobiliare pignorata è ricavabile dalla differenza tra il Valore della Piena Proprietà ed il Valore Venale dell'area relativi alla medesima unità.

$$\text{Valore proprietà superficiaria} = \text{Valore piena proprietà} - \text{Valore dell'area}$$

Noti, ora, i predetti valori, si ottiene per differenza, il Valore di interesse della quota pignorata.

$$\text{Valore proprietà superficiaria} = € 54.320,00 - € 13.955,95 = € 40.364,05$$

**Riepilogo Lotto Unico – Valore per intero e per diritto e quota:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale Piena proprietà</i>	<i>Valore diritto e quota Proprietà superficiaria</i>
Appartamento al P. 2 con Ripostiglio al P.T.	Abitazione di tipo economico [A3]	101,41	€ 50.705,00	€ 37.677,82
Garage al P.T.	Garage o autorimessa [G]	7,23	€ 3.615,00	€ 2.686,23
<b>Totale</b>		108,64	<b>€ 54.320,00</b>	<b>€ 40.364,05</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e/o di ripristino dei luoghi: € 650,00

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

**Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T.** - Abitazione di tipo economico [A3] + **Garage al P.T.** - Garage o autorimessa [G]

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Convenzione urbanistica	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

**Stima Totale costi di cancellazione: € 882,00 (\*)**

**(\*) Nota:** i costi stimati per la cancellazione di oneri e formalità sono stati indicati MA NON messi in detrazione al valore dell'immobile.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

**Valore immobile** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 53.670,00**  
**Quota di piena proprietà:**

**Valore immobile** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 39.710,00**  
**Quota di proprietà superficaria:**  
 (con arrotondamento - 4,05)

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

**Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. - Abitazione di tipo economico [A3] + Garage al P.T. - Garage o autorimessa [G]**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Dalla interrogazione del portale Ve.Net.energia-edifici non emerge alcun APE registrato per l'immobile oggetto di valutazione.

Di tale mancanza se ne dovrà tener conto nella Valutazione complessiva dell'immobile.

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ha un costo presunto di euro 200,00 (\*) comprensivo di tutti i corpi costituenti il lotto unico.

**(\*) Nota: i costi stimati per la redazione dell'APE sono stati indicati MA NON messi in detrazione al valore dell'immobile.**

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto Unico : Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio e Garage al P.T.	<b>€ 39.710,00</b>

Trattasi della intera quota di proprietà superficaria come meglio descritta e determinata al punto 8 del quesito.

Giudizio di comoda divisibilità: Si considera che la valutazione dei beni da porre all'asta identificati nel Lotto Unico, per ovvia opportunità di vendita, si riferisca all'immobile nella sua interezza così come descritto: Abitazione al P.2 con Ripostiglio e Garage al P.T.

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 01 - Nomina del Tribunale di Venezia, Verbale di Giuramento;
- Allegato 02 - Certificato di residenza e stato famiglia;
- Allegato 03 - Estratto di matrimonio;
- Allegato 04 - Visure Catastali;
- Allegato 05 - Estratto mappa;
- Allegato 06 - Planimetrie catastali;
- Allegato 07 - Copia Licenza Edilizia n. 104 del 31/07/1972 n. prot. 9188 con estratto elaborato grafico;
- Allegato 08 - Permesso Abitabilità del 03/02/1976;
- Allegato 09 - Tavola grafica con difformità rilevate;
- Allegato 10 - Estratto cartografia P.I. e Norme Tecniche Operative;
- Allegato 11 - Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare: Atti di Proprietà, Cessione;
- Allegato 12 - Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare: Trascrizioni pregiudizievoli, Convenzione, altre limitazioni d'uso e Iscrizioni;
- Allegato 13 - Delibere Comunali relative alla Convenzione;
- Allegato 14 - Delibera Comunale n. 36 del 12/08/2021– *Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali gravanti sugli immobili compresi nei PEEP e chiarimenti forniti su richiesta dello scrivente;*
- Allegato 15 - Specifiche/chiarimenti ATER su cessione diritto superficie;
- Allegato 16 - Verifica esistenza APE;
- Allegato 17 - Relazione fotografica: viste esterne ed interne;
- Allegato 18 - Estratto Documentazione Amministrazione Condominiale;

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** L'esecutata risulta essere persona fisica pertanto la vendita del bene sarà soggetta ad Imposta di Registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al P.2 con Ripostiglio e Garage al P.T.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T. + Corpo Garage al P.T.:</b> 1/1 di ██████████ - Diritto di superficie (proprietà superficciaria)
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Appartamento al Piano 2 con Ripostiglio al P.T.:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  ██████████ nat ██████████  C.F. ██████████  Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1  COMUNE DI CAVARZERE - C.F. 00194510277  Proprietà per l'area per la quota di 1/1,  <b>foglio 48, particella 279, subalterno 3,</b>  scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. 188 del 22/02/1977,  indirizzo Via Marco Polo, scala B, interno 3, piano T-2, comune Cavarzere,  <b>categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie Totale: 99 m<sup>2</sup></b>  Totale: escluse aree scoperte: 96 m<sup>2</sup>, rendita € 433,82</p> <p><b>Corpo Garage al P.T.:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  ██████████ nat ██████████  C.F. ██████████ Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1  COMUNE DI CAVARZERE - C.F. 00194510277  Proprietà per l'area per la quota di 1/1,  <b>foglio 48, particella 279, subalterno 14,</b>  scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. 190 del 22/02/1977,  indirizzo Via Marco Polo, scala B, interno 3, piano T, comune Cavarzere,  <b>categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 26,18</b></p>
Valore (piena proprietà)	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 53.670,00</b>
Valore (proprietà superficciaria)	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>€ 39.710,00</b>

La presente Relazione composta da n. 36 pagine e da n. 18 Allegati viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Venezia.

Data generazione: 09-10-2023

L'Esperto alla stima  
Arch. Angelo Ugo Bello  
(firmato digitalmente)