
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA MARTINA GASPARINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 159/2022

UDIENZA DEL 17.1.2023 ORE 10:00

ESECUTANTE:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Con

ESECUTATO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Esperto stimatore ing. Marco Battilana

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

SCHEMA INFORMATIVA

- 1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 14.5.2007 al n. 38921/15571 di repertorio, iscritto presso la Conservatoria di Chioggia in data 23.5.2007 con nota di iscrizione n. 3611 Reg. gen. e n. 857 Reg. Part. Notaio [REDACTED]
[REDACTED] Sede: Adria (RO) - Totale: € 310.000,00 - Durata: 30 anni - A Favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA (VI) C.F.: 00204010243
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 30.5.2022 al n. 2535 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Chioggia in data 29.6.2022 al n. 4009 di Reg. gen. e al n. 2920 Reg. part. - Autorità emittente: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA - Sede: Venezia (VE) - A Favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a NAPOLI (NA) C.F.: 05828330638

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per l'intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

Il lotto immobiliare, di cui al **lotto n. 1**, è pignorato **per l'intero** a carico della sig.ra

- [REDACTED]

Stato civile dell'esecutata: coniugata in regime di separazione dei beni

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Il lotto immobiliare oggetto di pignoramento, costituito da un'unità abitativa (porzione di edificio bifamiliare), è situato nel territorio comunale di Cavarzere (VE) in via Circonvallazione n. 94.

- 4) Occupazione:

L'immobile risulta essere OCCUPATO.

- 5) Indicazione del prezzo di stima:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Il valore di stima del lotto n. 1 è pari a:

€ 126.000,00

INDICE DEL CONTENUTO

A - INCARICO E QUESITO.....	6
A.1 - QUESITO.....	6
B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	9
B.1 - LIMITI DELL'INCARICO	9
B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	11
C - RISPOSTA AL QUESITO.....	13
C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE	13
C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI	13
C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI	14
C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE: DATI CATASTALI E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	14
C.3.2 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA	16
C.3.3 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	17
C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URANISTICO	17
C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	21
C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	22
C.7 - QUESITO N. 7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE	25
C.8 - QUESITO N. 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.....	25
C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE.....	25
C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA	35
C.8.3 CRITERIO DI STIMA.....	37
C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE	39
C.9 - QUESITO N. 9: VALUTAZIONE QUOTE	40
C.10 - QUESITO N. 10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA	40
C.11 - QUESITO N. 11: IMPOSTE DI VENDITA.....	41

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

C.12 - QUESITO N. 12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI	41
D - ELENCO ALLEGATI	43

A - INCARICO E QUESITO

Il data 5.8.2022, il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 3598, con studio professionale in Treviso, viale N. Bixio 95, prestava giuramento avanti al Giudice dott.ssa Martina Gasparini nell'ambito del procedimento 159 2022 R.G., al fine di rispondere al seguente quesito:

A.1 - QUESITO

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*

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

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 a che 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 – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima, le eventuali cause in corso.*

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 quella 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. *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.*

B - LIMITI ED ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

B.1 - LIMITI DELL'INCARICO

Vengono di seguito riportate le limitazioni all'incarico commissionato dall'Illustrissimo Giudice suddivise per argomento:

1. Raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

3. Pratiche edilizie:

Lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il Comune dove risulta ubicato l'immobile pignorato ed alle successive pratiche edilizie ricevute dall'amministrazione comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A.; inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

4. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato. In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

5. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'intero immobile oggetto di pignoramento.

B.2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Esaminata la documentazione agli atti, acquisite le informazioni e i documenti utili per poter fornire una completa risposta al quesito posto, lo scrivente, previo accordo con il custode immobiliare, provvedeva a programmare un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di pignoramento per il giorno 4.10.2022, tale sopralluogo si è però rilevato infruttuoso in quanto l'esecutata non era presente presso l'immobile. Il custode, in tale occasione, ha lasciato nella cassetta delle lettere gli adeguati riferimenti ai quali essere contattato.

Le operazioni peritali riprendevano pertanto in data 11.10.2022 alle ore 9:30 presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato a Cavarzere (VE) in via Circonvallazione n. 94. In tale occasione, con l'ausilio del geom. Silvio Nena, collaboratore dello scrivente, era presente il dott. Alberto Zanessi in qualità di custode immobiliare nominato dalla procedura.

Al fine di reperire la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, venivano inoltre condotte le seguenti attività:

1. per quanto riguarda l'atto di provenienza dell'immobile, veniva richiesta e fornita una copia, "in formato digitale", dal notaio rogante, l'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile. La copia dell'atto, corredata dalla nota estratta dalla conservatoria dei pubblici registri, viene allegata al presente elaborato peritale (Allegato 3);
2. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Venezia per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili in modo da poter verificare lo stato di aggiornamento della documentazione presente nel fascicolo (Allegato 4);

3. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chioggia dell’Agenzia del Territorio per la verifica e l’aggiornamento delle note di trascrizione ed iscrizione (Allegato 5 – Elenco note al 28.9.2022);
4. certificato contestuale trasmesso dall’ufficio anagrafe di Cavarzere, a seguito di specifica richiesta, relativo alla residenza e stato civile dell’esecutata (Allegato 6);
5. accesso agli atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cavarzere (VE) per l’esame delle pratiche edilizie assentite ed ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo (Allegato 7);
6. richiesta ed ottenimento, presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio di Chioggia, dei contratti di locazione e/o comodato eventualmente stipulati relativi al bene oggetto di pignoramento (Allegato 10).

In data 21.10.2022, lo scrivente, tenuto conto del mancato riscontro da parte dell’Agenzia delle Entrate di Venezia per il rilascio del certificato richiesto, depositava un’istanza (vedi Allegato 1) volta alla richiesta all’Illustrissimo Giudice di voler concedere una proroga dei termini per la consegna dell’elaborato peritale. Il tutto, al fine di poter rispondere compiutamente a tutti i quesiti posti. Con provvedimento datato 24.10.2022, l’Illustrissimo Giudice concedeva la proroga richiesta per il deposito dell’elaborato peritale (vedi Allegato n. 2).

Tutto ciò premesso, si fornisce di seguito risposta, nei limiti di quanto reso disponibile, al quesito posto.

C - RISPOSTA AL QUESITO**C.1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE**

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 1:

I documenti risultano completi ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La stessa documentazione è inoltre caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e da una relazione notarile "VENTENNALE" redatta dal notaio [REDACTED]. Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale e dai relativi certificati ipotecari (Allegato 8), la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere completa.

C.2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLIESECUTATI

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 2:

L'esecutato è una persona fisica e presenta le seguenti generalità:

Proprietà dell'immobile:	1 / 1
Nome e Cognome:	[REDACTED]
Luogo di Nascita:	Cavarzere (VE)
Data di Nascita:	[REDACTED]
Stato civile:	[REDACTED]
Codice Fiscale:	[REDACTED]

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Residenza Esecutato: [REDACTED])

A conferma dei dati sopra esposti, si rimanda per maggiori dettagli ai seguenti documenti rilasciati dalla P.A.:

- Allegato 6: Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia e estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED]

Si rimanda al certificato cumulativo menzionato dove sono riportati i dati dell'esecutato e la relativa composizione del nucleo familiare.

C.3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 3:

Nel prosieguo, al fine di fornire risposta al quesito posto dall'Illustrissimo Giudice, si procederà a fornire:

- C.3.1 _ Individuazione del bene: dati catastali e formazione del lotto di vendita;
- C.3.2 _ Provenienza del bene: atto di compravendita;
- C.3.3 _ Ubicazione del lotto immobiliare.

C.3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE: DATI CATASTALI FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di disamina, ubicato nel territorio comunale di Cavarzere (VE) in via Circonvallazione n. 94, è caratterizzato da una porzione di edificio residenziale bifamiliare con le

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

relative pertinenze coperte e scoperte.

Nello specifico, detto immobile, raggruppato nel prosieguo in un unico lotto immobiliare, è costituito da:

- **Lotto n. 1:** - unità abitativa indipendente (porzione di edificio bifamiliare) posta ai piani rialzato, primo e seminterrato, comprensiva di garage e di area scoperta privata.

Il lotto immobiliare è censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali come di seguito riportato (Allegato 4):

catasto fabbricati: Comune di Cavarzere - via Circonvallazione

Foglio 48 – particella 2230 sub 3 – Cat. A/2 – Cl. 4 - Cons. 5,5 vani – Sup. catastale 119 mq (Superficie catastale escluse aree scoperte 115 mq) - Piano T - 1– Rend. € 340,86.

Foglio 48 – particella 2230 sub 5 – Cat. C/6 – Cl. 4 - Cons. 25 mq – Sup. catastale 29 mq – Piano S1 – Rend. € 36,15.

Intestazione Immobili:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED]: [REDACTED]
 C.F.: [REDACTED]
 Diritto: proprietà
 Quota: 1 / 1

Si segnala inoltre che l'area esterna pertinenziale dell'edificio summenzionato, compresa nel lotto immobiliare oggetto di disamina, risulta censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile e pertanto priva di intestazione catastale:

catasto fabbricati: Comune di Cavarzere (VE) - via Circonvallazione piano T

- Foglio 48- Particella n. 2230 – Sub. 1 - Bene comune non censibile – partita speciale A.

Non risulta presente nella banca dati catastale, relativamente al mappale 2230, l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni e il relativo elenco, pertanto non è possibile stabilire né la configurazione planimetrica né i confini e la consistenza catastale della corte esterna (sub 1) di pertinenza dell'abitazione e del garage. La mancanza di tale elaborato catastale rende incerta l'individuazione dello scoperto pertinenziale anche in funzione di un futuro

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

trasferimento della proprietà del bene.

Il lotto immobiliare oggetto di disamina è pignorato per l'intero.

Si riporta in seguito un estratto di mappa catastale dove è individuato il fabbricato con gli immobili oggetto della presente disamina tecnica.

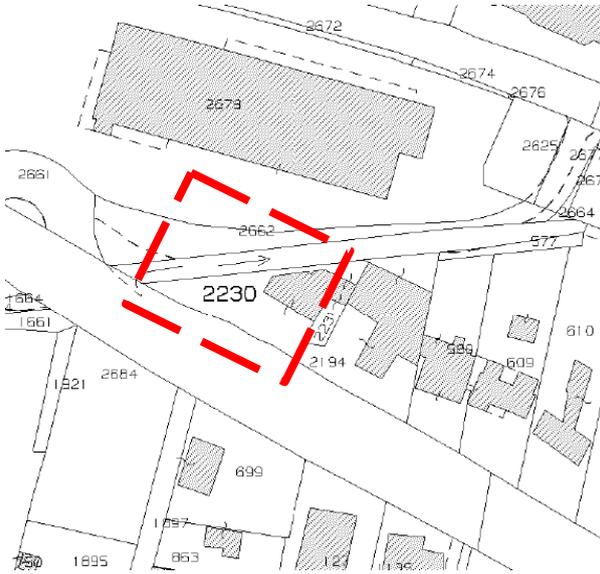


Fig. n. 1_ estratto di mappa catastale con individuato il fabbricato con gli immobili oggetto di stima

C.3.2 PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA

Durante il corso dell'attività peritale veniva richiesto e trasmesso dallo studio del notaio rogante l'atto di provenienza degli immobili relativo ai beni oggetto di pignoramento, questo è allegato al presente elaborato peritale (vedi Allegato 3) cui in seguito se ne darà menzione.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'ESECUTATO in virtù del seguente atto:

- COMPRAVENDITA DI ABITAZIONE PRINCIPALE a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] di repertorio e trascritto presso la Conservatoria di Chioggia in data 23.5.2007 ai numeri 3610/1991 di registro generale e particolare. Attraverso la citata scrittura l'esecutato acquistava gli immobili censiti presso il catasto come di seguito riportato:

N.C.E.U. - COMUNE DI CAVARZERE (VE) – Foglio 48

mappale 2230 – Sub. 3 – Cat. A/2 cl. 4 – Consistenza 5,5 vani;

mappale 2230 – Sub. 5 – Cat. C/6 cl. 4 – Consistenza mq 25;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

mappale 2230 – Sub. 1 – bene comune non censibile ai subb. 3 e 5 (corte comune).

Si segnala che all’atto non risultano allegate né le planimetrie catastali delle unità immobiliari né l’elaborato planimetrico con l’indicazione dei subalterni oggetto della compravendita.

C.3.3 UBICAZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

L’immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel territorio comunale di Cavarzere (VE) in via Circonvallazione, 94 (SR 516). Il fabbricato, di cui l’unità abitativa fa parte, è collocato in una zona prettamente residenziale, a circa 500 a ovest del centro di Cavarzere. Il fabbricato, posizionato in fregio alla strada regionale, è altresì collocato in vicinanza dei principali servizi quali supermercati, scuole, bar, sportello bancario, farmacia, sportello postale. In prossimità della zona in questione sono presenti aree a verde pubblico, però non risultano disponibili servizi di trasporto pubblico.

Si riporta in seguito, per una migliore trattazione in merito, l’inquadramento territoriale dell’immobile.



Fig. n. 2_ inquadramento territoriale

C.4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENI SOTTO IL

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

PROFILO URBANISTICO

Quesito n. 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;*

Risposta al quesito n. 4:

In data 8.9.2022, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Cavarzere, l'ufficio tecnico forniva, su supporto digitale e limitatamente alla propria ed autonoma ricerca di archivio (vedi Allegato 7), le seguenti pratiche edilizie riconducibili al fabbricato bifamiliare ove si trova l'immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare:

- Concessione edilizia **n. 404/97 del 15.5.1997** relativo all'edificazione del fabbricato bifamiliare;
- 1^ Variante del 1997 – **sospesa**;
- 2^ Variante del 1998 – **sospesa**;
- 3^ Variante Denuncia di inizio attività del **23.11.1998 prot. 12631**;
- Concessione edilizia **n. 273/99 del 10.11.1999** per la voltura della C.E. 404/97;
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue in fognatura comunale del 31.1.2000;
- Autorizzazione di Abitabilità (alloggio ovest) del **1.2.2000 prot. 890/AT/2000**.

A tal proposito, si evidenzia che il sottoscritto, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Cavarzere ed alle pratiche ricevute, come sopra indicate, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente trasmesse, allo scrivente, dal medesimo ufficio. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

presenti negli archivi comunali.

Regolarità urbanistica:

A seguito di sopralluogo presso l'unità abitativa pignorata posta ai piani seminterrato, rialzato e primo, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato legittimato:

- a)* al piano seminterrato, nel locale garage, è stato apportato un cambio di destinazione ad abitazione del locale mediante riduzione del varco dell'accesso carraio e la sostituzione del serramento di accesso dall'esterno con uno dotato esclusivamente di accesso pedonale;
- b)* al piano seminterrato le altezze dei locali sono inferiori a 2,40 m ovverosia a quanto riportato nell'ultimo stato legittimato; in particolare nel locale bagno e nel disimpegno antistante l'altezza rilevata è pari a circa 2,30 m mentre il locale garage presenta, su parte del vano, un'altezza pari a circa 2,34 m.
- c)* alcune le forometrie esterne (finestre e portefinestre) sono di dimensioni maggiori, in misura superiore alle tolleranze di legge, rispetto a quanto legittimato.
- d)* spostamento delle partizioni interne al piano primo del fabbricato nel locale bagno;
- e)* realizzazione di una pensilina esterna sul prospetto ovest del fabbricato, in corrispondenza dell'accesso al locale garage, con struttura in legno e manto di copertura in coppi;
- f)* nell'area esterna sono presenti due manufatti (c.d. casetta da giardino) di dimensioni maggiori a quanto stabilito all'art. 96 del regolamento edilizio comunale per rientrare nell'attività edilizia libera e per i quali non si è rinvenuto il titolo edilizio per la loro realizzazione;
- g)* assenza della recinzione, prevista da progetto, sul confine nord del lotto. Si evidenzia che tale recinzione risulta spostata più a nord su terreno di altra ditta e non oggetto di pignoramento. Per maggiori ragguagli in merito a tale aspetto si rimanda anche alla risposta al quesito 8) posto dal Giudice (vedi successivo punto C.8.1).

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali, maggiori delle tolleranze previste per legge che possano

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

richiedere ulteriori adeguamenti.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate si evidenzia che:

- per quanto riguarda la difformità di cui al punto a) si ritiene più opportuno procedere con la rimozione ed alla messa in pristino dei luoghi per i quali si stima un importo di circa € 1.500,00 (iva esclusa);
- per quanto riguarda le difformità di cui ai punti b), c), d) e e) sarà necessario procedere con una legittimazione ex-post, previo rilascio di deroga dell'ASL competente in merito all'altezza del locale bagno non regolamentare, attraverso la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria secondo le modalità impartite dal Comune di Cavarzere, il tutto per un costo stimabile in circa € 1.500,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica).
- le difformità descritte ai punti f) e g) non possono essere sanate in quanto non rispettano i regolamenti comunali e pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato dei luoghi mediante l'eliminazione delle difformità. Si stima, per tali opere, un importo di circa € 11.000,00 (iva esclusa).

La stima finale dell'immobile terrà conto delle quantificazioni sopra esposte, le quali potrebbero tuttavia variare in quanto trattasi di stime indicative.

Varie:

Regolarità catastale: in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

- *sub. 5* (garage) – cambio di destinazione del locale da garage a abitazione;
- *sub. 1* (area esterna) – presenza di manufatto dotato di copertura non accatastato.

Si segnala nuovamente che non essendo presente nella banca dati catastale, relativamente al mappale 2230, l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni e il relativo elenco, non è possibile stabilire né la configurazione planimetrica né i confini e la consistenza catastale della corte esterna (sub 1) di pertinenza dell'abitazione e del garage.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, come già esposto, lo scrivente ritiene che le difformità non possano essere sanate a livello urbanistico e pertanto si dovrà provvedere al ripristino dello stato legittimato mediante la rimozione degli illeciti edilizi e la messa in pristino dei luoghi.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per la vendita del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto sprovvisto però del codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazioni energetica dell'immobile.

C.5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI

Quesito n. 5: lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che 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;

Risposta al quesito n. 5:

In data 11.10.2022 a seguito di accordi con il custode dei beni immobiliari, nominato dalla procedura, veniva effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile pignorato. In tale occasione l'accesso veniva consentito dall'esecutata in quanto l'immobile risultava essere occupato dalla stessa.

Lo scrivente provvedeva a richiedere alla Direzione Provinciale di Venezia - Agenzia delle Entrate informazioni circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato in essere con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 18.11.2022 l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate comunicava che, a nome dell'esecutata, non vi è la presenza di alcun contratto di locazione / comodato registrato in essere, come riportato nell'Allegato 10 della presente.

C.6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 6:

Risulta presente agli atti, alla data del 29.6.2022, la “Certificazione Ipotecaria Ventennale” (Allegato 8), dove sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione. Si rimanda all’elenco note della Conservatoria dei pubblici registri di Venezia, di cui all’Allegato 5, dove sono riportati gli estratti degli elenchi aggiornati al 28.9.2022 e delle singole note trascritte e/o iscritte.

Pertanto, nello specifico si relaziona e si riassume quanto segue:

LOTTO N. 1**a) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- | | |
|---|----------------|
| - <u>Domande giudiziali, sequestri o altre pregiudizievoli:</u> | nessuno |
| - <u>Atti di asservimento urbanistico:</u> | nessuno |

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- Convenzioni matrimoniali: **nessuna**
- Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **nessuno**
- Altri pesi e limitazioni d'uso: **nessuno**

b) Per i vincoli che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento:

- Iscrizioni:
- **Nota n. 1 ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA –
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 14.5.2007 al n.
38921/15571 di repertorio, iscritto presso la Conservatoria di Chioggia in data

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Capitale: € 155.000,00

Totale: € 310.000,00

Durata: 30 anni

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Cavarzere (VE)

Foglio 48 – Particella n. 2230 – Sub. 3 – Natura A2;

Foglio 48 – Particella n. 2230 – Sub. 5 – Natura C6;

Foglio 48 – Particella n. 2230 – Sub. 1 – Natura Corte;

A Favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA (VI)

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

C.F.

Diritto: proprietà

Quota: 1 / 1

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

C.7 - QUESITO N. 7: SPESE CORRENTI E STRAORDINARIE

Quesito n. 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 – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso.

Risposta al quesito n. 7:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione indipendente, con le relative pertinenze coperte e scoperte, priva di parti comuni. Pertanto, nei limiti di quanto appurato durante il corso dei sopralluoghi tecnici in loco, non risultano allo scrivente vincoli o oneri di natura condominiale.

C.8 - QUESITO N. 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Quesito n. 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 le 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 quella di cui al punto 8 bis;

Risposta al quesito n. 8:

C.8.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato a Cavarzere (VE) in via Circonvallazione n. 94, è costituito da un'unità abitativa, comprensiva di un garage e di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva, costituente la porzione ovest di un fabbricato residenziale

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

avente tipologia edilizia bifamigliare.

Nel complesso il fabbricato, riconducibile alla fine degli anni '90 del secolo scorso come epoca di costruzione, è sviluppato su tre livelli di piano (piani seminterrato, rialzato e primo) e comprensivo di un'area esterna di proprietà esclusiva che contorna l'abitazione. Completa il lotto immobiliare un garage posto al piano seminterrato e accessibile con una rampa esterna.

Ai fini di un maggior dettaglio, viene rappresentato in seguito, per mezzo di documentazione fotografica, la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione estimativa:



Foto n. 1 _ Panoramica fabbricato oggetto di disamina

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente l'unità abitativa, il garage e lo scoperto esterno esclusivo.

Unità abitativa (sub. 3)

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, avente una superficie commerciale pari a circa 119 mq disposta su tre livelli di piano, è caratterizzata da una porzione indipendente inserita all'interno di un corpo di fabbrica riconducibile alla tipologia edilizia "fabbricato bifamiliare".

L'abitazione oggetto di disamina tecnica ha la seguente distribuzione funzionale:

- piano rialzato: su questo livello di piano si trova il poggiolo che immette nella zona giorno caratterizzata da un soggiorno/pranzo con angolo cottura.

- Piano primo: su questo livello di piano, accessibile per mezzo di un connettivo verticale (scala) si trovano collocate due camere e un bagno dotato di vasca. Sul fronte sud è presente un poggiolo accessibile dalle due camere. Tutti gli ambienti sono dotati di finestrate.
- Piano seminterrato: su questo livello di piano, accessibile per mezzo di una scala interna, si trova un disimpegno che immette in un locale bagno/lavanderia, dotato di doccia, e in un ripostiglio/sottoscala.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Venezia:

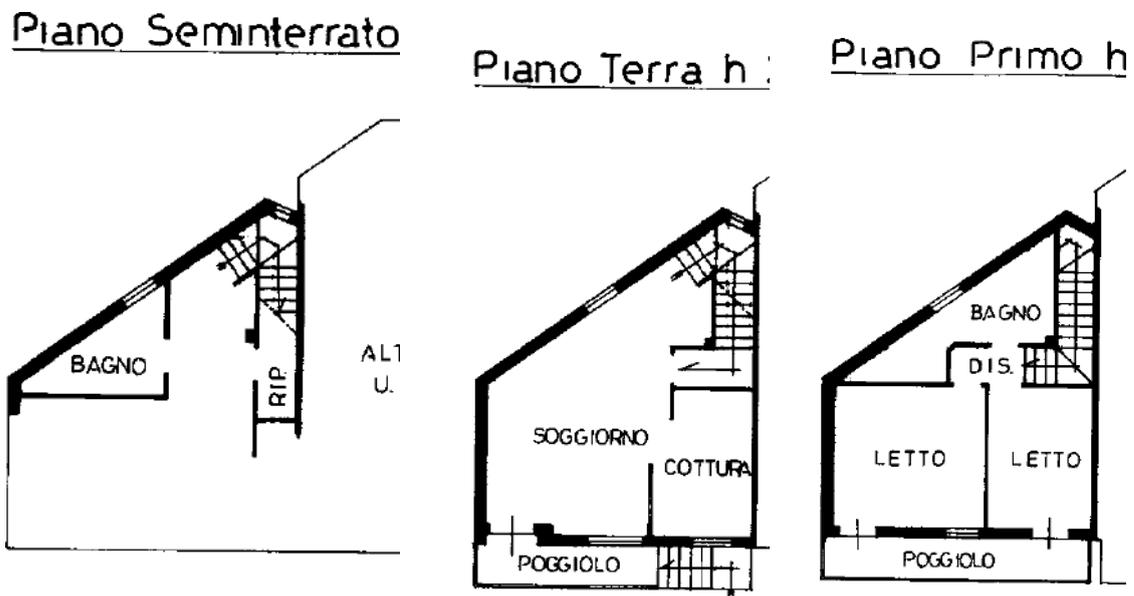


Fig. 3: Estratto planimetria catastale dell'unità abitativa

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate dell'immobile visionato:

- l'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna di proprietà esclusiva attraverso il passaggio su una scala che sbarca su un poggiolo;
- l'unità abitativa confina su tre lati con lo scoperto esterno di proprietà esclusiva, mentre sul lato est confina con l'altra unità immobiliare adiacente;
- le pareti dell'unità abitativa interne e esterne sono intonacate a civile e quelle interne

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- si presentano tinteggiate;
- il livello delle finiture è da ritenersi nel complesso normale;
 - tutti i rivestimenti dei pavimenti interni dell'abitazione sono costituiti in piastrelle di gres, ad eccezione della scala interna ove sono in marmo. Nei bagni le pareti sono rivestite da piastrelle di gres;
 - l'immobile possiede serramenti esterni (finestre e portefinestre) in legno con vetrocamera e avvolgibili esterni in materiale plastico. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato;
 - la copertura è a padiglione con struttura in laterocemento e con manto di copertura in coppi;
 - l'altezza netta dei locali abitabili al piano rialzato e al piano primo è pari a circa 2,70 m, mentre al piano interrato l'altezza netta interna rilevata è pari a circa 2,30 m;
 - i contatori relativi alla fornitura dell'energia elettrica e del gas sono posizionati sulla recinzione esterna in prossimità dell'accesso pedonale;
 - l'impianto per il riscaldamento, dotato di radiatori posizionati a parete, avviene in **modo autonomo** attraverso una caldaia a metano (marca Ocean) installata all'interno dell'unità abitativa nel locale bagno posto al piano seminterrato. In merito all'impianto termico si segnala, inoltre, che lo stesso è corredato da un libretto di impianto con indicazione delle verifiche periodiche riguardanti la manutenzione (non effettuate regolarmente nell'ultimo periodo). Non risulta essere riportato il codice CIRCEE attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
 - il piano primo dell'unità abitativa è dotato inoltre di impianto di raffrescamento mediante split a parete e unità motocondensante esterna marca Fujitsu (il

- condizionatore è anch'esso registrato nell'apposito libretto di impianto);
- l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato dalla caldaia murale
- preposta anche per il riscaldamento degli ambienti;
- l'immobile, in base a quanto riferito dall'esecutata, risulta allacciato sia alla rete consortile
- dell'acquedotto sia alla rete fognaria pubblica;
- non sono state rese disponibili le certificazioni relative agli impianti installati nell'abitazione;
 - lo stato di conservazione/manutenzione dell'abitazione appare nel suo complesso normale;
 - si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito delle rilevazioni condotte in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito, sinteticamente, un report fotografico (vedi anche Allegato 9) dell'unità abitativa oggetto di perizia



Foto. n. 2_ Panoramiche interne piani rialzato e seminterrato



Foto. n. 3_ Panoramiche interne piano primo

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Garage (sub. 5)

Come esposto in premessa, il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica, è anche caratterizzato dalla presenza di un garage, censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali – Comune di Cavarzere - Foglio 48 - Particella n. 2230 – Sub. 5 - Categoria C/6, posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato con l'unità abitativa.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, viene nel prosieguo riportato un estratto della planimetria

catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Venezia.

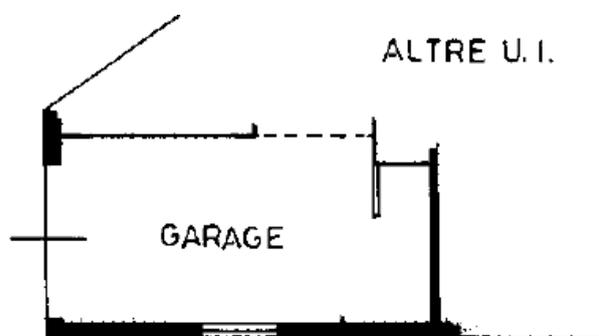


Fig. n. 4_ Estratto planimetria catastale relativa al garage

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano qui di seguito le caratteristiche e, laddove segnalate, le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate;
- il locale non dispone di un accesso carraio in quanto il serramento di accesso è provvisto solo di una porta per l'accesso al locale;
- l'accesso avviene dall'esterno tramite una rampa presente sull'area di corte esterna e dall'interno in quanto il locale è direttamente comunicante con i locali dell'abitazione posti al medesimo livello di piano;
- il locale ha in parte altezza netta pari a circa 2,40 m e in parte pari a circa 2,34 m ciò

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- dovuto alla presenza di una parte sopraelevata della pavimentazione;
- al momento del sopralluogo il locale appariva destinato ad uso abitativo con angolo cottura, tavolo, divano e anche un caminetto in muratura;
 - il locale è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatore posizionato a parete;
 - lo stato di conservazione/manutenzione del “garage” appare nel suo complesso normale;
 - si segnala che, sempre da una analisi visiva durante il corso del sopralluogo, sia esternamente che internamente non sono state riscontrate immediatamente visibili criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità (lesioni/fessurazioni visivamente rilevabili). In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica per l’unità immobiliare oggetto di perizia.

In merito alla conformità dello stato di fatto del garage rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l’Ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva la sostanziale difformità per il cambio di destinazione d’uso del locale. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell’immobile si rimanda alla risposta al quesito 4).

Si riporta in seguito un report fotografico dell’unità immobiliare oggetto di disamina:



Foto. n. 4_ Panoramiche interne e esterne

del “garage”

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

Corte esterna comune ai subb. 3 e 5 (Sub. 1)

Il lotto immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è dotato di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva dell'abitazione e del garage pignorati. L'area è censita al catasto fabbricati come foglio 48 - Particella n. 2230 – Sub. 1 (B.C.N.C. ai subb 3 e 5).

A seguito delle indagini condotte in sito, si evidenziano le seguenti caratteristiche e criticità tecniche rilevate sull'area:

- gli accessi sia carraio che pedonale avvengono direttamente da via Circonvallazione (SR 516);
- l'area risulta recintata, in parte da inferriata metallica e in parte da rete metallica su muretto in cemento. Sulla recinzione sono posti gli accessi pedonale e carraio;
- l'area è in parte destinata a giardino e in parte pavimentata ed è di forma pressoché triangolare;
- sul lato sud-ovest dell'area è presente un manufatto in legno (c.d. casetta da giardino) di dimensioni indicative pari a circa 3x4 m;
- l'area confina a sud/est con lo scoperto dell'unità immobiliare adiacente, a sud/ovest con il marciapiede pubblico della strada regionale e a nord con una fascia di terreno pubblica. In merito a quest'ultimo aspetto si evidenzia che la recinzione presente sul lato nord, da un esame puramente visivo, non risulta posta sul confine catastale del mappale n. 2230 ma ben più a nord sulla fascia di terreno pubblica, ampliando in tal modo l'area dello scoperto esterno dell'abitazione. Si precisa comunque che quanto evidenziato è stato dedotto sulla base dell'estratto di mappa catastale in scala 1:2000 e della planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo edilizio ove si evince

che la recinzione era prevista a 40 cm a nord del fabbricato, mentre allo stato attuale risulta posizionata a circa 3,60 m a nord del fabbricato. Al fine di verificare l'esatta posizione del confine catastale è necessaria un'azione di riconfinazione a mezzo di un preciso rilievo strumentale topografico in loco, attività questa che non è stata eseguita, in quanto non espressamente richiesta in quesito dal Giudice. Per una migliore comprensione di quanto dedotto si riporta nel prosieguo un estratto di mappa catastale, ove con colore giallo è stato evidenziato l'ambito del lotto immobiliare pignorato, tale ambito come già evidenziato è indicativo in quanto non è presente in banca dati l'elaborato planimetrico con la precisa definizione del sub. 1 (B.C.N.C. corte esterna). Viene riportato inoltre un estratto della planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito con indicata, in modo indicativo, la posizione dell'attuale recinzione oltre che

l'ambito del lotto pignorato.

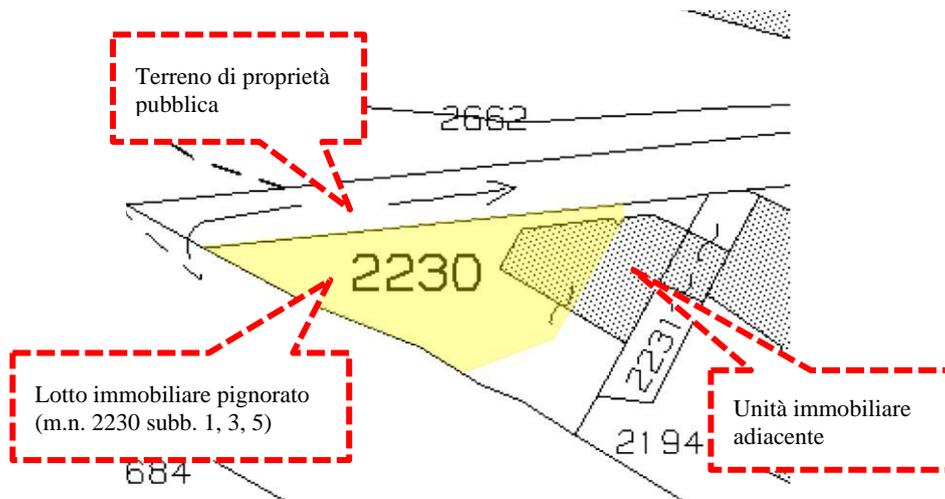


Fig. n. 5_ Estratto mappa catastale con indicazione del lotto immobiliare pignorato

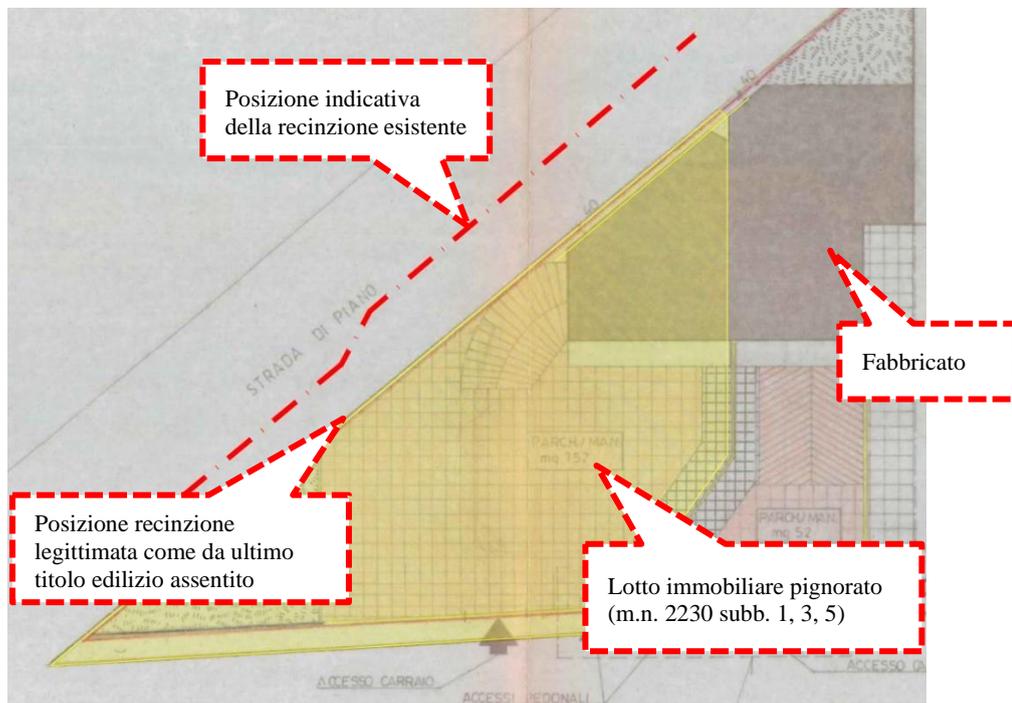


Fig. n. 6_ Estratto planimetria assentita con indicazione dell'attuale posizione indicativa della recinzione

- a nord del fabbricato a distanza di circa 60 cm dalla muratura è presente un manufatto in legno (c.d. casetta da giardino) di dimensioni indicative pari a circa 2,6x3,9 m. tale manufatto risulta posizionato sul terreno di proprietà pubblica esterno al lotto immobiliare pignorato.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto all'estratto di mappa rilasciato dall'ufficio Provinciale-Territorio di Venezia servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito è emersa la sostanziale difformità dell'area esterna per la evidenziata presenza del manufatto in legno. Per maggiori ragguagli in merito alla conformità catastale dell'immobile si rimanda alla risposta al quesito 4).

Si riporta in seguito un report fotografico dell'area esterna:



Foto n. 5_ Panoramiche dell'area esterna

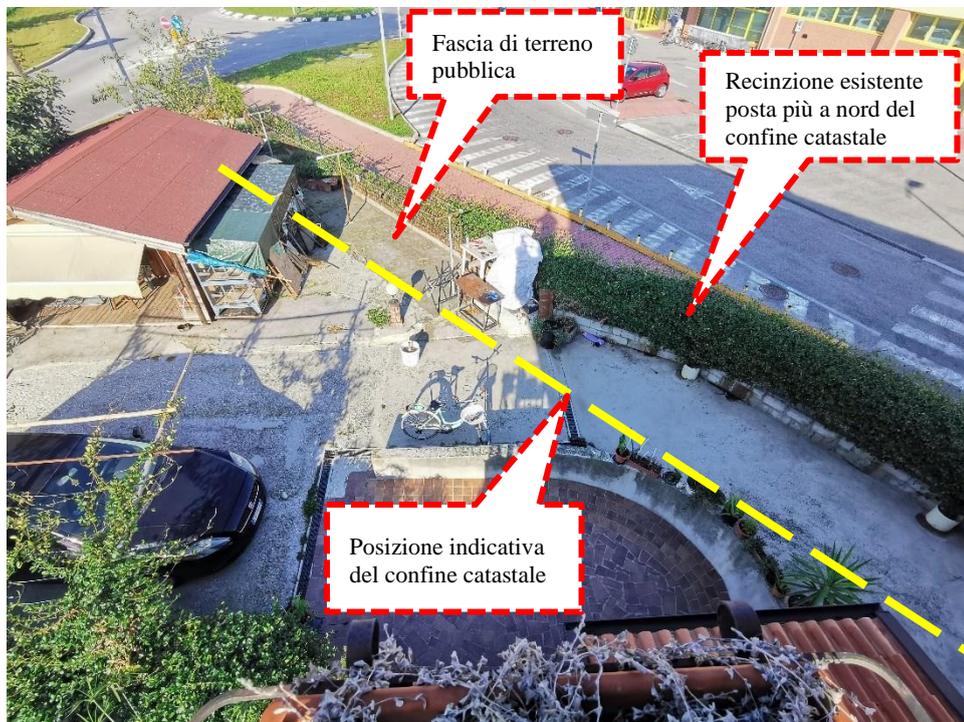


Foto n. 6_ Panoramiche dell'area esterna (mapp.le 2230 sub 1) con indicazione "qualitativa" della posizione del confine catastale

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

C.8.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti l'immobile in esame:

A) SUPERFICIE CALPESTABILI ABITAZIONE E GARAGE

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABI LE
Rialzato	Soggiorno – pranzo - cottura	39,76
Rialzato	Poggiolo	6,33
Primo	Camera	16,00
Primo	Camera	12,00
Primo	Bagno	9,13
Primo	Disimpegno	2,00
Primo	Poggiolo	8,88
Seminterra to	Bagno	6,08
Seminterra to	Disimpegno	7,05
Seminterra to	Ripostiglio - sottoscala	3,31
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE		110,5 4

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA/CALPESTABI LE
Seminterra to	Garage	25,45
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE GARAGE.		25,45

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ABITAZIONE + GARAGE	135,9 9
---	--------------------

Lo scrivente evidenzia che le superfici calpestabili sono state determinate sulla base degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato (vedi Allegato 7).

B) SUPERFICIE LORDA:

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]
Rialzato e primo	Abitazione (esclusi poggioli)	100,43
Semint.	Abitazione	24,08
Rialzato e primo	Poggioli	15,21
Semint.	Garage	29,61
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 1		169,33

Il lotto immobiliare comprende un'area scoperta di proprietà esclusiva (sub. 1) la cui superficie ammonta a circa mq 265. Tale superficie è stata determinata sulla base della planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito (vedi Allegato 7) e non tenendo conto della maggiore consistenza dovuta all'attuale posizione della recinzione presente sul lato nord del lotto.

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto B), ha previsto il ragguglio di dette superfici attraverso

l'adozione di un coefficiente di ragguaglio o commerciale, fornito all'interno delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari, posto che le stesse possono essere oggetto di ulteriore variazione/rettifica in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie sono stati adottati:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commerciale %	SUPERFICIE Commerciale (mq)
Rialzato e primo	Abitazione (esclusi poggioli)	100,43	100	100,43

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Semint.	Abitazione	24,08	60	14,45
Rialzato e primo	Poggioli	15,21	30	4,56
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE				119,44
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commercial e %	SUPERFICIE Commercial e (mq)
Semint.	Garage	29,61	50	14,81
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE				14,81
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio e/o commercial e %	SUPERFICIE Commercial e (mq)
Terra	Area esterna esclusiva (sup. tot mq 265)	130,04*	10	13,00
Terra	Area esterna esclusiva (sup. tot mq 265)	134,96*	2	2,70
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTO ESTERNO				15,70
Complessivamente				
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 – ABITAZIONE + GARAGE + CORTE ESTERNA				149,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 – ABITAZIONE + GARAGE + CORTE ESTERNA ARROTONDATA				150

(*) per il ragguaglio relativo allo scoperto esclusivo di pertinenza: per una superficie pari a quella dei locali abitabili dell'abitazione e del garage è stato applicato il coefficiente "0,1" per la parte eccedente è stato applicato il coefficiente "0,02".

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono (mappale n. 2230), né dell'intero fabbricato (edificio nel suo complesso).

C.8.3 CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'unità abitativa è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche destinazioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida dell'Agenzia dell'Entrate). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento a similari immobili di tipo residenziale, sulla base di quanto impartito dalla norma UNI 11612:2015, oltre a tenere anche conto dei parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 11). Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, venivano analizzati, ove disponibili, i prezzi di mercato rilevati sugli atti di compravendita riguardanti immobili similari e/o, ove questi non disponibili, attraverso ulteriori ricerche incrociate con gli annunci disponibili e pubblicati dalle agenzie immobiliari.

Il prezzo medio di mercato, sulla base delle quotazioni OMI, per abitazioni civili ubicate in posizione ritenuta "centrale / capoluogo" del Comune di Cavarzere (VE), con stato conservativo normale, si attesta attualmente fra circa 750 e circa 1.000 €/mq. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, nelle caratteristiche oggettive

e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione (anno 1998-2000) e le condizioni di conservazione così come descritte nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle servitù attive e passive e/o dei vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie riscontrate durante il sopralluogo ed i rilievi tecnici (come segnalate nel testo della presente perizia), stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

➤ unità abitativa indipendente (porzione di edificio bifamiliare) posta ai piani seminterrato, rialzato e primo, comprensiva di garage e di area scoperta privata, con superficie commerciale pari a circa 150 mq che a 1.000,00 €/mq, restituisce il complessivo:		seguito valore
VALORE DI MERCATO		€ 150.000,00
Riduzioni per:		
<i>Assenza di garanzia, possibili vizi occulti:</i>	5%	€ 7.500,00
<i>Stato di possesso:</i>	0%	€ 0,00
<i>Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura:</i>	0%	€ 0,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE		€ 142.500,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Detrazioni per:

<i>Cancellazione formalità pregiudizievoli</i>	€	294,00
<i>Ripristino stato legittimato e sanatoria difformità</i>	€	15.000,00
<i>Spese tecniche per ottenimento A.P.E.</i>	€	400,00
<i>Importo spese a detrarre</i>	€	15.694,00
VALORE DEL BENE	€	126.806,00
VALORE DEL BENE (ARROTONDATO)	€	126.000,00

C.8.4 CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 8bis:

Identificativo: unità abitativa indipendente (porzione di edificio bifamiliare)

Attestazione Prestazione Energetica: Non rinvenuto agli atti

Indice di prestazione energetica: Da determinare

Costo redazione A.P.E.: Per la redazione dell'APE si quantifica una spesa pari a euro 400,00 oltre accessori e oneri di legge.

C.9 - QUESITO N. 9: VALUTAZIONE QUOTE

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 9:

Il lotto in questione è stato pignorato per l'intera quota.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

C.10 - QUESITO N. 10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 10:

Costituiscono parte integrante della presente consulenza tecnica d'ufficio i seguenti documenti:

- Allegato 1 _ istanza del 21.10.2022 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della relazione di stima;
- Allegato 2 _ provvedimento del 24.10.2022 dell'Illustrissimo Giudice con cui concedeva la proroga richiesta per il deposito dell'elaborato peritale;
- Allegato 3 _ copia atto di provenienza immobile;
- Allegato 4 _ visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale, copia delle planimetrie delle unità immobiliari;
- Allegato 5 _ elenco note Conservatoria aggiornato al 28.9.2022 ed estratto delle note;
- Allegato 6 _ certificato anagrafico dell'esecutata;
- Allegato 7 _ copia pratiche edilizie e agibilità fornite dal comune di Cavarzere;
- Allegato 8 _ relazione notarile allegata all'atto di pignoramento;
- Allegato 9 _ documentazione fotografica;
- Allegato 10 _ verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;
- Allegato 11 _ quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Cavarzere (VE)

C.11 - QUESITO N. 11: IMPOSTE DI VENDITA

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 11:

La vendita dei beni immobili in questione è soggetta ad Imposta di Registro in quanto si tratta di un'unità immobiliare intestata a persone fisiche.

C.12 - QUESITO N. 12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEL BENI

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 12:

Alla luce di quanto già motivato in perizia, si fornisce in seguito la seguente scheda identificativa

dell'immobile oggetto di pignoramento:

<i>Lotto:</i>	Lotto n. 1: unità abitativa indipendente (porzione di edificio bifamiliare) posta ai piani seminterrato, rialzato e primo, comprensiva di garage e di area scoperta privata
<i>Diritto reale staggito:</i>	Proprietà

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1
<i>Identificativo catastale:</i>	<p>catasto fabbricati: Comune di Cavarzere - via Circonvallazione Foglio 48 – particella 2230 sub 3 – Cat. A/2 – Cl. 4 - Cons. 5,5 vani – Sup. catastale 119 mq (Superficie catastale escluse aree scoperte 115 mq) - Piano T – 1 – Rend. € 340,86.</p> <p>Foglio 48 – particella 2230 sub 5 – Cat. C/6 – Cl. 4 - Cons. 25 mq – Sup. catastale 29 mq – Piano S1 – Rend. € 36,15.</p> <p>Intestato: ██████████ ██████████</p> <p>Nata: CAVARZERE (VE) ██████████ ██</p> <p>Area esterna pertinenziale dell’edificio summenzionato, censita al catasto fabbricati con i dati di seguito riportati, come bene comune non censibile priva di intestazione catastale:</p> <p>catasto fabbricati: Comune di Cavarzere (VE) - via Circonvallazione piano T -Foglio 48- Particella n. 2230 – Sub. 1 - Bene comune non censibile – partita speciale A</p>
<i>1) Valore attribuito:</i>	€ 126.000,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATIdegli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

D - ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 _ istanza del 21.10.2022 volta alla richiesta di una proroga per il deposito della relazione di stima;

Allegato 2 _ provvedimento del 24.10.2022 dell'Illustrissimo Giudice con cui concedeva la proroga richiesta per il deposito dell'elaborato peritale;

Allegato 3 _ copia atto di provenienza immobile;

Allegato 4 _ visura catastale per soggetto, estratto di mappa catastale, copia delle planimetrie delle unità immobiliari;

Allegato 5 _ elenco note Conservatoria aggiornato al 28.9.2022 ed estratto delle note; Allegato 6 _ certificato anagrafico dell'esecutata;

Allegato 7 _ copia pratiche edilizie e agibilità fornite dal comune di Cavarzere; Allegato 8 _ relazione notarile allegata all'atto di pignoramento;

Allegato 9 _ documentazione fotografica;

Allegato 10 _ verifica presso AdE di Venezia dei contratti di locazione e comodato;

Allegato 11 _ quotazioni OMI - Valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per il territorio di Cavarzere (VE)

*** **

Treviso, lì 21.11.2022

Esperto stimatore

Ing. Marco Battilana

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com