
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **132/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28-06-2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Abitazione unifamiliare da ristrutturare integralmente, con requisiti di agibilità insufficienti.

Esperto alla stima: Geom. Christian Tosato
Codice fiscale: TSTCRS75R14L736E
Partita IVA: 03304490273
Studio in: Galleria Teatro Vecchio 15 - 30172
Mestre
Telefono: 041.5347795
Email: christian.tosato@gmail.com
Pec: christian.tosato@geopec.it

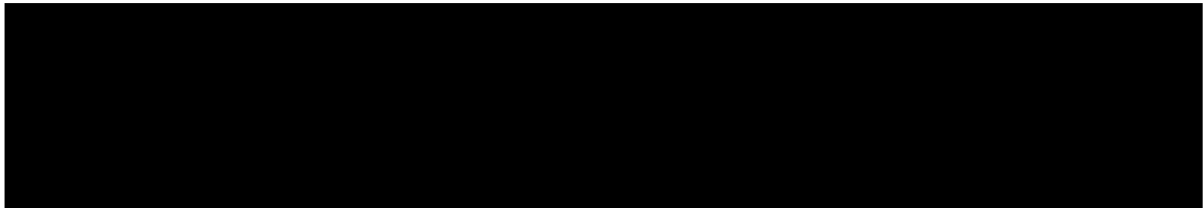


Riassunto Perizia

Bene: Via Ca' Venier, 10 - Ca' Venier - Cavarzere (VE) - 30014

Descrizione generica: Abitazione unifamiliare da ristrutturare integralmente, con requisiti di agibilità insufficienti. Frazione: Ca' Venier, Via Ca' Venier, 10.

Quota e tipologia del diritto:



Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 162.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; A rogito di Notaio NICOLETTA SPINA in data 30/05/2011 ai nn. 35179/9218; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/06/2011 ai nn. 3375/641; Note: Dati estesi del soggetto a favore: Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266 Domicilio ipotecario eletto PIAZZA G. B. DALL'ARMINI N. 1 - MONTEBELLUNA.
- **Pignoramento** a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO in data 16/05/2022 ai nn. 2237 iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/07/2022 ai nn. 4367/3190; Dati estesi del soggetto a favore: Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€40.500,00

Diconsi Euro **quarantamila cinquecento // 00 cent.**



Sommario:

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

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

Quesiti

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

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



- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore 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:

In ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E., esperiti due sopralluoghi presso i beni oggetto di esecuzione, il secondo alla presenza del Custode Giudiziario nominato, svolte tutte le ulteriori indagini ritenute necessarie presso gli Uffici della P.A.: Agenzia delle Entrate di Venezia, Agenzia del Territorio di Venezia, Conservatoria dei Chioggia, Ufficio Tecnico di Cavarzere, lo scrivente tecnico Geom. Tosato dott. Christian si pregia esporre la seguente perizia di stima dei beni oggetto di esecuzione.



Beni in **Cavarzere (VE)**
Località/Frazione **Ca' Venier**
Via Ca' Venier, 10

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare da ristrutturare integralmente, con requisiti di agibilità insufficienti.

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1

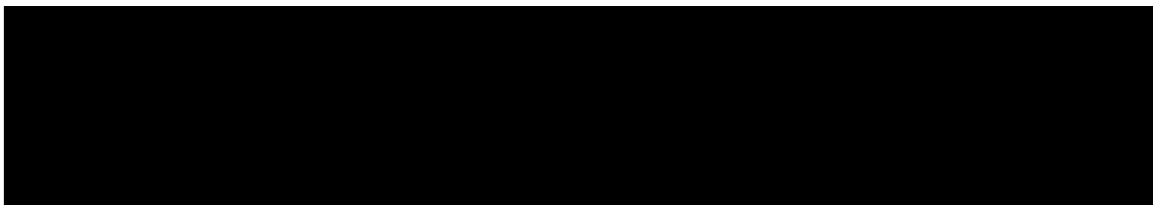
DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piccola abitazione unifamiliare, di remota epoca di costruzione, integralmente da ristrutturare in quanto in condizioni di conservazione insufficienti, collocata in contesto periferico di Cavarzere in zona a prevalente destinazione agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si vedano i documenti Allegati al n.1.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Diritto di: Proprieta'

per 1/1, **foglio 26, particella 185, subalterno 3**, scheda catastale VE0120164 del 17/05/2011, indirizzo LOCALITA' CA` VENIER n. 10, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte: 83 m², rendita € Euro 199,87.

Derivante da: Proviene dai precedenti subalterni n.1-2 per VARIAZIONE del 17/05/2011 Pratica n. VE0120164 in atti dal 17/05/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.51355.1/2011).

Confini: La particella 185 confina da Nord in senso orario con: altro foglio di mappa, particella 186, particella 77, particella 11.

Note: Vedasi i documenti Allegati al n.2.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale della abitazione presenta alcune difformità di raffigurazione rispetto allo stato attuale dell'immobile per come visionato in sede di sopralluogo. Si segnala tra l'altro: mancata rappresentazione della recinzione su via Ca' Venier, imperfetta indicazione delle altezze interne, imperfetta raffigurazione della parete esterna nord del ripostiglio, errata indicazione dell'orientamento, etc...

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale
I costi di aggiornamento della planimetria catastale si ritengono assorbiti nel valore di stima dell'immobile, determinato con il metodo del costo di costruzione deprezzato.: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1. Condono edilizio 1472/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento fabbricato residenziale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 30/06/1986 al n. di prot. 7652

Rilascio in data 09/05/1997 al n. di prot. 381

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Stando al contenuto dell'atto notorio allegato alla domanda di condono edilizio, l'opera oggetto di sanatoria consisteva nell'ampliamento del fabbricato sito in loc. Ca' Venier n.10, relativo alla costruzione della adiacenza con all'interno un wc sul lato nord dello stesso fabbricato, realizzato in economia diretta nell'anno 1967.

L'amministrazione comunale di Cavarzere non ha rinvenuto alcuna istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

Allegato n.3.1.

Numero pratica: 2. Permesso di costruire in sanatoria 045/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato accessorio alla residenza.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 19/11/2010 al n. di prot. 20292

Rilascio in data 19/05/2011 al n. di prot. 045

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Stando al contenuto della relazione tecnica allegata alla sanatoria, si determina che il fabbricato sarebbe stato edificato negli anni 1945/'50 e che le opere oggetto di sanatoria consistevano in modifiche alla parte di edificio denominata adiacenza, per il ricavo di un wc, con riduzione della volumetria complessiva.

Allegato n.3.2.



Numero pratica: 3. Istanza del certificato di agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità / Abitabilità

Per lavori: Sanatoria per ristrutturazione della porzione di fabbricato accessorio alla residenza.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 07/06/2011 al n. di prot. 9402

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Risulta depositata presso l'amministrazione del Comune di Cavarzere l'istanza per il rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio, all'esito delle modifiche sanate con precedente pratica.

L'istanza contempla: la domanda, la dichiarazione sostitutiva sugli impianti a firma del proprietario, la dichiarazione di conformità a firma del comproprietario, il nulla osta relativo all'allacciamento fognario, l'accatastamento.

Rispetto ai documenti forniti dall'Amministrazione comunale di Cavarzere, **la pratica in questione non risulta ne rilasciata ne diniegata.**

Si sottolinea che l'intera superficie interna dell'abitazione risulta interessata da altezze interne inferiori alla misura di m.2,70. Allegato n.3.3

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato attuale del bene e la sua raffigurazione nell'ultima sanatoria citata, si riscontra una sostanziale corrispondenza per quanto riguarda distributivo, forometria interna ed esterna e destinazioni d'uso. Si registra tuttavia una difformità di rappresentazione relativa alla parete nord del ripostiglio che sul posto risulta "spezzata", ossia con una rientranza, e non lineare come raffigurato nell'elaborato grafico.

Si segnalano ulteriori modeste difformità di misura interna di minore rilevanza.

Durante il sopralluogo svolto non si è potuto verificare la quota del pavimento a piano terra, dichiarata di +0,30 nell'elaborato grafico di sanatoria (seppur in assenza di indicazione della quota +/- 0,0 di riferimento).

L'intera superficie dell'abitazione risulta caratterizzata da una altezza interna inferiore alla misura di m.2,70. L'istanza di agibilità formulata a seguito dell'ultima sanatoria non risulta ne



rilasciata ne diniegata dall'amministrazione comunale.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia.

I costi di sanatoria edilizia si considerano assorbiti nel valore dell'immobile stimato con il metodo del costo di costruzione deprezzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: I titoli edilizi sopra descritti sono stati rinvenuti dall'Ufficio tecnico del Comune di Cavarzere giusto accesso atti del 06.10.2022 prot.18530 a nome dei sig.ri

4.1.2 Conformità urbanistica:

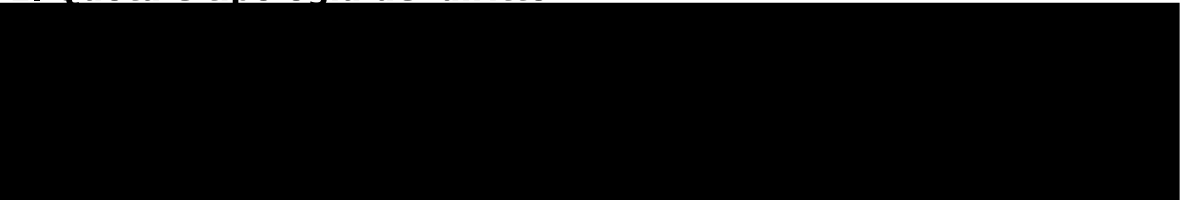
Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione unifamiliare da ristrutturare integralmente, con requisiti di agibilità insufficienti.

Piccolo edificio residenziale di tipologia economica, collocato nella periferia di Cavarzere in zona a prevalente destinazione agricola. Fabbricato di remota epoca di costruzione, successivamente oggetto di ampliamento e modifiche interne che sono state oggetto di domande di sanatoria. Costituito al piano terra da ingresso, cucina-pranzo, stanza, bagno e magazzino con accesso esterno. Al piano primo (accessibile da scala interna) una singola stanza. Il tutto come raffigurato nella planimetria catastale e nell'elaborato grafico allegato all'ultima domanda di sanatoria, prodotti a corredo della presente relazione.

L'edificio si presenta in condizioni di conservazione insufficienti e necessita di una opera di integrale ristrutturazione. Si specifica che l'abitazione presenta altezze interne abbondantemente inferiori alla misura di m.2,70. Sul punto si specifica che l'agibilità richiesta a seguito dell'ultima sanatoria presentata non risulta ne rilasciata ne diniegata dall'amministrazione comunale di Cavarzere.

1. Quota e tipologia del diritto



Superficie complessiva di circa mq 98,50

- E' posto al piano: Terra e primo
- L'edificio è stato costruito nel: ante 1967. Nella relazione allegata all'ultima sanatoria depositata in comune si dichiara una probabile costruzione negli anni '45/'50
- L'edificio è stato ristrutturato nel: ampliato nel 1967 e successivamente interessato da modifiche interne.
- Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40 - 2,50 circa (comunque tutte inferiore a m.2,70)
- L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni di conservazione non sufficienti che non ne consentono un immediato utilizzo abitativo ordinario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità oggetto di stima è stata ricostruita sulla base del rilievo svolto in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	m ² reali	Coeff.	m ² commerciali	Prezzo unitario
Superficie residenziale piano terra e piano primo.	superf. esterna lorda	83,50	1,00	83,50	€ 425,00
Superficie locale accessorio ripostiglio-magazzino.	superf. esterna lorda	15,00	0,80	12,00	€ 425,00
		98,50		95,50	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/03/2004 al 30/05/2011 . In forza di denuncia di successione - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data [REDACTED]

Note: successione di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio NICOLETTA SPINA, in data 30/05/2011, ai nn. 35178/9217; trascritto a Chioggia, in data 03/06/2011, ai nn. 3373/2246.

Note: Il [REDACTED] vende al [REDACTED] la piena ed esclusiva proprieta' del seguente immobile: porzione di fabbricato urbano - da cielo a terra - con area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, sito in comune di Cavarzere, localita' Ca' Venier n. 10 che comprende un'abitazione posta ai piani terra e primo, composta di piu' vani ed accessori, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, il tutto cosi' distinto: nel catasto dei fabbricati del comune di Cavarzere foglio n. 26 m.n. 185 sub 3 via Ca' Venier n.10 piano T-1 cat. A3 cl 3 vani 4,5 r.c.euro 199,87 (centonovantanove virgola ottantasette); nel catasto dei terreni del comune di Cavarzere: foglio n. 26 m.n. 185, ente urbano, di ettari 00 are 01 centiare 90. nell'insieme fra confini:m.n 11 per un lato, m.n. 77 per un lato e m.n. 186 per un lato (catasto terreni, foglio 26), salvis. Sono altresì cedute in quota proporzionale le eventuali parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c.. se e per quanto



ancora attuale si richiama la servitu' di passaggio pedonale a carico dell'originario mappale 14 del foglio 26 del catasto terreni corrente lungo il lato ponente del detto mappale per accedere all'argine del gorzone, il tutto come richiamato nell'atto a rogito del notaio Virgilio Ortelli allora di Cavarzere in data 9 giugno 1965 rep n. 12.683, registrato a Chioggia in data 26 giugno 1965 al n. 648 vol. 99 mod. i e trascritto a chioggia in data 7 luglio 1965 ai nn. 1641/1300. Quanto in oggetto e' pervenuto alla parte venditrice in forza di successione legittima a [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di [REDACTED])

Al momento della vendita l'immobile in oggetto fu dichiarato come non gravato da ipoteche, trascrizioni o vincoli che ne diminuissero il pieno godimento e la libera disponibilità.

Occupato da terzi senza alcun titolo.

Note: All'esito della richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Territoriale di Chioggia, è risultato che dalle ricerche effettuate in anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato relativi agli immobili in oggetto (Allegato n.6).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da soggetto terzo in assenza di contratto di locazione.

Ai fini della stima si considera il bene come libero.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

6.2.1 **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 162.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Notaio NICOLETTA SPINA in data 30/05/2011 ai nn. 35179/9218; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/06/2011 ai nn. 3375/641 ; Note: Dati estesi del soggetto a favore: Sede MONTEBELLUNA (TV) Codice fiscale 00208740266 Domicilio ipotecario eletto PIAZZA G. B. DALL'ARMI N. 1 - MONTEBELLUNA.

6.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO in data 16/05/2022 ai nn. 2237 iscritto/trascritto a Chioggia in data 14/07/2022 ai nn. 4367/3190; Dati estesi del soggetto a favore: Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute.
L'immobile è una abitazione unifamiliare non inserita in condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO -

L'immobile, per la presenza di gradini di accesso, dimensioni ridotte del servizio igienico e presenza di scala interna, non si presta all'utilizzo immediato da parte di persona con disabilità motoria grave.



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In considerazione che l'immobile risulta integralmente da ristrutturare, si è adottato il metodo di stima per costo di costruzione deprezzato, come illustrato nella tabella in Allegato n.8.

8.2.2 Fonti di informazione:

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

Osservatorio del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, servizio OMI. Zona R1 di Cavarzere. Quotazioni non disponibili per la zona.;

Altre fonti di informazione: Costo di costruzione medio di zona determinato con applicativo CRESME: Venezia - Cavarzere, tipologia edilizia monofamiliare isolata, tipologia costruttiva in muratura portante, rendimento energetico medio, qualità finiture media, numero piani due, assenza di seminterrato e sottotetto, accessibilità del cantiere molto penalizzante. Costo di costruzione €/m² 1.284,62.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica € 40.587,50.

In considerazione che l'immobile, nello stato attuale in cui versa, non si presta ad una immediata occupazione ai fini abitativi e data la scarsità di comparabili di confronto nella porzione di territorio oggetto di valutazione, si è ritenuto di applicare la metodologia di stima per costo di costruzione deprezzato. Si allega al n.8 la tabella di calcolo elaborata. I valori di costo di costruzione per la zona e la ripartizione di tale costo nelle diverse categorie d'opera, sono stati determinati con l'applicativo dell'Istituto CRESME: Il valore unitario a metro quadrato riportato in relazione deriva dal calcolo operato nella tabella allegata.

Destinazione	m² comm.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie residenziale piano terra e piano primo.	83,50	€ 425,00	€ 35.487,50
Superficie locale accessorio ripostiglio- magazzino.	12,00	€ 425,00	€ 5.100,00



Stima sintetica comparativa parametrica del € 40.587,50
corpo

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non si presta ad alcuna comoda divisione in natura.
Costi di cancellazione oneri e formalità:

Abitazione unifamiliare da ristrutturare integralmente, con requisiti di agibilità insufficienti.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Totale costi di cancellazione: € 297,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.500,00

Diconsi Euro quarantamila cinquecento // 00 cent.

8bis Classamento energetico dell'immobile:

La ricerca svolta nel portale telematico della Regione Veneto non ha fatto emergere la presenza di attestati di prestazione energetica.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non si presta ad alcuna comoda divisione in natura.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

A completamento della presente relazione di stima, si producono i seguenti allegati:

- 1) Certificati anagrafici esecutato;
- 2) Documentazione catastale dell'immobile attuale e storica;
- 3) Estratto dai titoli edilizi forniti dal Comune di Cavarzere;
- 4) Copia dei titoli di provenienza;
- 5) Formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile;
- 6) Esito della verifica sullo stato di occupazione del bene;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Tabella di stima del valore di mercato del bene.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

L'immobile risulta di proprietà di un soggetto privato.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto:	001 - Abitazione unifamiliare da ristrutturare integralmente, con requisiti di agibilità insufficienti.
Diritto reale staggito e Quota proprietà:	1/1 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale:	<u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio 26, particella 185, subalterno 3 , scheda catastale VE0120164 del 17/05/2011, indirizzo LOCALITA' CA` VENIER n. 10, piano T-1, comune Cavarzere, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte: 83 m ² , rendita € 199,87
Valore:	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 40.500,00 Euro quarantamila cinquecento // 00 cent.

Venezia Mestre 25.05.2023

Il CTU Geom. Christian Tosato

