

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: “

con

contro:

N° Gen. Rep. **237/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.03.2023 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GASPARINI MARTINA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico a Cavarzere
(Venezia)

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tiepolo
Codice fiscale: TPLSNN67D51F904X
Partita IVA: 03334040270
Studio in: Via Tempesta 30 - 30033 Noale (VE)
Telefono: 041.441266
Fax: 041.441266
Email: tiepolosusy@libero.it
Pec: susanna.tiepolo@archiworldpec.it



RIASSUNTO

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene :

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. R.P. 114 R.G.635 del 02/02/2010, presso la Conservatoria di Chioggia, a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto del 27.01.2010 del notaio Schiavi Lidio con sede in Adria rep.114395/30030
a favore di _____ SPA con sede in _____, contro _____, per la quota di 1/1 dell'intera proprietà degli immobili siti in Comune di Cavarzere (VE) identificati con il fg. 49 particella 332 sub.4 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via Garibaldi 2.

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. R.P. 4269 R.G.5889 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di _____ con sede a _____ C.F. : _____ contro _____ per la quota di 1/1 dell'intera proprietà degli immobili siti in Comune di Cavarzere (VE) identificati con il fg. 49 particella 332 sub.4 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via Garibaldi 2.

2) Creditori :

Esecutante : _____

Intervenuti : Nessuno

3) Quota del pignoramento: intera quota (1/1)

di _____

4) Luogo in cui si trovano i beni :

Cavarzere (VE) Via Garibaldi 2

5) Indicazione del prezzo di stima nello stato di fatto in cui si trova Lotto unico : fg. 49 mapp. 332 sub.4 (abitazione)

Valore di stima lotto unico per intero € 79.200,00

Valore di stima quota pignorata 1/1 (intera proprietà) detratte le spese € 64.650,00 (sessantaquattromilaseicentocinquantamila euro)



Sommario

1 PREMESSA	3
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567	(Quesito n. 1) ...5
2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO	(Quesito n.2) ...5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	(Quesito n.3) ...5
<i>identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali : beni intestati a ...</i>	<i>7</i>
<i>per la quota di 1/1 (dell'intero)</i>	<i>7</i>
Formazione del lotto di vendita	7
4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A	(Quesito n. 4) ...8
5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI Lotto A	(Quesito n. 5) ...10
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A	(Quesito n. 6) .11
6.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici</i> :	12
6.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura</i> :	12
7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A	(Quesito n. 7) .13
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico	(Quesito n. 8) .13
8.1.1 <i>Criterio di stima</i> :	13
8.Bis <i>Verifica classamento energetico</i>	(Quesito n. 8) .14
9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A	(Quesito n.9) ..15
10. ALLEGATI LOTTO unico A	(Quesito n.10) 15
11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	(Quesito n.11) 16
12.RIEPILOGO DATI PER L'AWISO D'ASTA Lotto A	(Quesito n 12) 16

1 PREMESSA

Con disposizione del 30 Novembre 2022, il G. E. Martina Gasparini, nominava la sottoscritta C.T.U. arch. Tiepolo Susanna con studio tecnico in Noale (VE), Via Tempesta 30, iscritta All'albo degli Architetti della Provincia di Venezia al N° 2928 , con invito a prestare giuramento di rito prima della stima, cosa avvenuta in data 6.12.2022 tramite giuramento telematico come da verbale di giuramento inviato telematicamente in data, 6.12.2022 (all.01) incaricandola di rispondere ai quesiti di seguito trascritti:

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati secondo il modello inviato in data 23.12.2020 :

- 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 e 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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di 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 ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze e accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione 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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le le generalità degli occupanti) ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di 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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - a. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
atti di asservimento urbanistici;
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge
 - Altri pesi o limitazioni d'uso;
 - b. Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora 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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8 bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica quale sia il costo a questo applicabile;
- 9) nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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 e 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 ad 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:
 - lotto;
 - diritto reale staggito;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 è pregato di 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



1. COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

(Quesito n. 1)

L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; verificando la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio antecedente al pignoramento.

Ai sensi dell' ex art.567, secondo comma, del C.P.C., i documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione risultano idonei, è presente il certificato ipotecario ventennale, prodotto dal Notaio _____ con studio in _____, depositato in cancelleria in data 08.10.2022.

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

(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 delle II. DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio;

Dalle ricerche effettuate in data 02.12.2022 presso l'Anagrafe Nazionale del Comune di Milano, si possono riportare i dati sulla generalità dell'esecutato (**all.03**) :

7
Nato a _____
Residente in _____
Codice Fiscale : _____
STATO CIVILE : _____

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

(Quesito n.3)

Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa offerti

Previo sopralluogo, effettuato in data **12.01.2023** con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza del custode nominato Dott.ssa. Tiziana Zaniol, la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti alle planimetrie catastali e sono situati in Comune di Cavarzere, in Via Garibaldi 2 A, (catastalmente Via Roma 1), (**all.02**). L'immobile fa parte di un complesso residenziale, costituito da 2 unità abitative, al piano primo, e commerciali al piano terra. All'unità abitativa pignorata, si accede, dalla strada comunale, Via Roma, entrando per la Via Garibaldi, prossima al centro del paese.





Localizzazione nel centro di Cavarzere



Vista aerea intero fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte.



Quota e tipologia del diritto :

Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. R.P. 4269 R.G.5889 del 3/10/2022, presso la Conservatoria di Chioggia, a favore di : L. con sede a C.F. :
 contro I , per la quota di 1/1 dell'intera proprietà degli immobili siti in Comune di Cavarzere (VE) identificati con il fg. 49 particella 332 sub.4 natura A/4 (abitazione di tipo popolare), sita in Via Garibaldi 2.

identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali : beni intestati a

per la quota di 1/1 (dell'intero)

Comune di Cavarzere – Catasto Fabbricati :

DATI IDENTIFICATIVI				UBICAZIONE		CONSISTENZA				RENDITA
Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Via	P.	Cat.	Class e	Vani	Sup.cat.	€
	19	332	4	Roma	1	A/4	5	5	88 mq	157,52

Formazione del lotto di vendita

I beni oggetto di esecuzione immobiliare , composti da un'abitazione, posta al piano primo, facente parte di un complesso edilizio misto(residenziale al piano primo e commerciale al piano terra) con vano scale comune, costituisce un unico lotto di vendita

Valutazione lotto unico A

LOTTO UNICO A (appartamento)

Confini :

Per quanto riguarda i confini attuali, tutto il lotto di cui l'immobile pignorato fa parte, identificato con il mappale 332 ,confina a Nord con la stradina comunale Via Garibaldi , a Est con lo stesso mappale, a sud con altra proprietà, infine a Ovest, con altra unità immobiliare e con porzione di vano scala comune, appartenente allo stesso mappale 332.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio si trova in una zona residenziale semicentrale nella località Cavarzere, Comune di Venezia, municipalità di circa 13.000 abitanti. Il contesto in cui si trova è prevalentemente costituito da edifici residenziali unifamiliari e piccoli condomini nati intorno agli anni 70. **Caratteristiche zona:** semicentrale

Area urbanistica: “ residenziale mista commerciale, con traffico locale per i residenti con parcheggi sufficienti privati.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti zone limitrofe : centri limitrofi di rilievo : Rovigo - Chioggia



Caratteristiche zone limitrofe : residenziali ,commerciali, produttive
Attrazioni paesaggistiche : Parco del delta del Po
Attrazioni storiche vicine : Chioggia
Principali collegamenti pubblici : servizi di autobus urbani

4. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA Lotto A (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 delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti e ricerca effettuata presso ufficio Tecnico del Comune di Cavarzere in più date, e successivamente in data 13.01.2022 per ricerca Concessioni Edilizie la sottoscritta ha potuto accertare quanto segue :

Dal punto di vista urbanistico/edilizio –mapp. 332 abitazione (sub.4)

La costruzione è legittima in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi del Comune di Cavarzere(VE) :

Autorizzazione per costruzione Edilizia Prot. n.334 del 9.02.1968 ;

Tale pratica Edilizia è stata citata nell'atto di Compravendita del 27.01.2010 Rep. 114394, ma non è stata reperita nell'archivio del Comune di Cavarzere. (all.14)

Agibilità del 23.06.1969 (all.13)

4.1 Conformità edilizia

L'immobile, oggetto di perizia, fa parte di un complesso residenziale edificato verso la fine degli anni sessanta, edificio di tipologia mista, ristrutturato e suddiviso su due piani in due abitazioni al piano primo, e commerciale al piano terra.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha verificato lo stato dei luoghi, confrontando solamente la planimetria catastale, non avendo a disposizione i progetti edilizi licenziati dal Comune.

Per quanto riguarda la planimetria catastale esistente e presente agli atti, risulta conforme allo stato di fatto.

4.1.2 Conformità urbanistica.

STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO	PIANO DEGLI INTERVENTI variante n.5
<i>Publicato in data 25.09.2022</i>	
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	<i>L'area ricade nella zona R2 ovvero zona territoriale omogenea B, contesto 5.31</i>



Elementi urbanistici che vincolano la commerciabilità	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari	NO

Si allega estratto P.I. (allegato n.15)

Per quanto sopra esposto non si dichiara la conformità urbanistica e/o edilizia

LOTTO UNICO (appartamento al piano primo)

Il bene consiste in un'unità a destinazione residenziale, situata all'interno di un complesso edilizio misto residenziale e commerciale, posto in zona centrale, edificio ad angolo tra la Via Garibaldi e Via Roma, arteria principale che porta al centro di Cavarzere. Si accede all'appartamento, attraverso un vano scale esterno posto lungo la via Garibaldi, (via laterale di Via Roma) che porta al piano primo dove è collocato un atrio comune alle due unità abitative poste al primo piano. L'appartamento è costituito da ingresso, cucinino/pranzo, disimpegno, tre camere da letto e un bagno. E' presente inoltre una terrazza posta a Est, alla quale si accede dalla camera da letto. L'edificio esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione come pure anche l'appartamento, con i materiali di finitura dell'epoca, scarsamente mantenuti, pertanto l'appartamento si presenta molto trascurato con presenza di muffa in più zone sulle pareti delle camere. I pavimenti sono costituiti da marmette di marmo, di diversa tipologia, i serramenti sono in legno privi di vetrocamera, con controfinestre in alluminio. Le porte interne sono in legno con inserimento di vetro smerigliato. Il bagno è rivestito in piastrelle ed è completo di sanitari con doccia. L'impianto di riscaldamento è a gas con termosifoni in piastre di ghisa, la caldaia posta in cucina ed è adibita alla produzione di acqua calda e il riscaldamento invernale. Nel locale cucinino non sono presenti i fori di aereazione.

Stato di manutenzione generale: complessivamente scadente.

Condizioni Generali dell'immobile: l'edificio oggetto di stima non è sufficientemente conservato, con finiture interne di basso livello, e datate.

Caratteristiche descrittive :

Strutture verticali: **materiale :** muratura portante di mattoni di laterizio con isolamento interno

Manto di copertura **materiale :** tegole in laterizio.

Infissi esterni : **tipologia :** anta singola e doppia a battente
materiale : legno privi di vetrocamera **protezione :** tapparelle in pvc con controfinestre in alluminio
condizioni : scadenti

Infissi interni : **tipologia :** porte a battente **materiale :** legno
condizioni : scarse



Pavimentazione interna : **materiale** : pavimento in marmette di marmo
condizioni : sufficienti

Impianto citofonico: **tipologia:** solo audio **condizioni** : normali **conformità:**
da verificare

Impianto riscaldamento: **tipologia:** con tubazioni sottotraccia. **conformità:**
da verificare **alimentazione** : metano. Il riscaldamento è autonomo, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori a piastre in ghisa verniciati di color bianco.

Impianto idrico: **tipologia:** con tubazioni sottotraccia.

conformità: da verificare

Impianto elettrico **tipologia** : sottotraccia

conformità: da verificare

Impianto condizionamento **Tipologia:** non presente

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

L'abitazione si articola nel seguente modo ; ingresso con cucinino e zona pranzo . Dal corridoio si accede frontalmente alle camere di seguito al bagno e terza stanza. Nel calcolo della metratura commerciale, si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari diverse , per la superficie ad alloggio Cf. 1,00

DESTINAZIONE	PARAMETRO sup lorda di pavimento	SUP.REALE	COEFF.DIFF.	SUP.EQUIVALENTE
piano primo	abitazione	88	1,00	88 mq
Superficie totale				88 mq

Nota : Lo spazio scoperto esterno non è pertinenziale, è in comune il vano scale e l'androne di accesso all'unità abitativa.

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI *Lotto A* (Quesito n. 5)

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 di rilascio;

Dalla lettura della documentazione dei certificati storici ventennali, depositata in cancelleria in data 8.11.2022 e dalla verifica presso la Conservatoria dei RR. II di Venezia dalla sottoscritta effettuata in data 21.12.2022 e successivamente in Conservatoria di Padova in data 09.01.2023 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso quanto segue :

Nel ventennio, gli immobili oggetto della presente perizia, appartenenti al Catasto Fabbricati del Comune di Cavarzere fg.49 mapp.332 sub.4 cat.A4 classe 5, piano primo, sito in Via Garibaldi 2

Al signor _____ nato a _____ rispettivamente per la 1/1 della piena proprietà, i beni oggetto di esecuzione, sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio _____, in data _____ rep. _____ trascritto presso la conservatoria di Chioggia il _____ ai nn. _____ da potere della ditta _____, nata a _____ in data _____ per la quota di ½ dell'intera proprietà (in regime di separazione dei beni) e da _____, nato a _____ in data _____ per la quota di ½ dell'intera proprietà (in regime di separazione dei beni);

Tale immobile è pervenuto ai signori, _____ nata a _____ in data _____ per la quota di ½ dell'intera proprietà (in regime di separazione dei beni) e da _____ nato a _____ in data _____ per la quota di ½ dell'intera proprietà (in regime di separazione dei beni) a seguito di atto di Compravendita a rogito del Notaio _____ in data _____ rep. _____ racc. _____, trascritto presso la Conservatoria di Chioggia in data _____ ai nn. _____ da potere della ditta _____ nata a _____ in data _____ per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. (all.10)

L'immobile ad uso abitazione, oggetto di pignoramento, risulta attualmente occupato con regolare contratto di locazione anteriore al pignoramento, pertanto non si ritiene libero alla procedura esecutiva. (all.09)

Il contratto di locazione è stato regolarmente registrato, e ha durata triennale con inizio il 1.12.2016, rinnovato per altri tre anni a partire dal mese di Dicembre 2022, come dichiarato dallo stesso proprietario, nel verbale di accesso. (all.02)

In riferimento all'importo del canone applicato, la sottoscritta ha considerato il valore medio del canone di locazione per unità abitativa (di taglio medio con due camere) attualmente praticato nella zona di Cavarzere, il quale si aggira mediamente intorno a € 450/500 al mese.

Pertanto, in base al contratto di locazione e allo stato di conservazione in cui versa l'immobile, si ritiene congruo, l'importo di canone mensile applicato all'immobile pignorato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI Lotto A (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 resteranno 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- a. Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - I. domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato);
 - II. atti di asservimento urbanistici;
 - III. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa coniugale al coniuge;
 - IV. Altri pesi o limitazioni d'uso;
- b. Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - I. iscrizioni;
 - II. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli."

6.1 Vincoli ed oneri giuridici :

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

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

Nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

Nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso

Trascrizione presso la Conservatoria di Chioggia del _____ ai nn. _____
(all.19) con atto del Notaio _____

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico della procedura :

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Chioggia il _____ ai nn. **R.G.** _____ a favore di _____ con sede in _____, C.F.: _____ contro _____ a _____ per la quota di 1/1 dell'intera proprietà per l'importo di capitale € 100.000,00 e montante € 150.000,00 del seguente bene immobile appreso alla procedura : sito in Comune di CAVARZERE (VE) identificato con il fg. 49 particella 332 sub. 4 natura A/4, vani 5, piano primo, Via Garibaldi civ.2.

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Chioggia ai nn. **R.P.** _____ **R.G.** _____ del _____ verbale di pignoramento immobili a favore di _____ con sede a _____ contro _____ nata a _____ il _____ per la quota di 1/1 dell'intera proprietà del bene immobile appreso alla procedura : sito in Comune di CAVARZERE (VE) identificato con il fg. 49 particella 332 sub. 4 natura A/4, vani 5, piano primo, Via Garibaldi civ.2.

Costo complessivo previsto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli :



L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli presumibilmente non supererà la somma complessiva di **€ 588,00** per la quale il CTU non **detrae il costo di cancellazione, ma sarà a carico della procedura.**

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) imposta bollo	e)tassa ipot.	Importo (axb)+c+d+e
Ipoteca volontaria nn.				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento nn.				€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Totale							€ 588,00

Nb. Il presente calcolo ha carattere informativo e non vincolante e pertanto l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata dall'Agenzia del Territorio .

7. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI Lotto A (Quesito n. 7)

Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso;

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione, alla quale si accede da scala comune ad un'altra unità abitativa non pignorata. Pertanto, per quanto appurato nel corso del sopralluogo, non risultano spese condominiali presenti.

8. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE Lotto unico (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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 6;

8.1.1 Criterio di stima :

METODI DI STIMA ADOTTATI :

“ Procedimento diretto in base alle quotazioni di mercato “

Per la valutazione di stima inerente al complesso immobiliare sopra descritto, si è fatto riferimento al metodo estimativo sintetico-comparativo che tiene conto dei valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale in recenti contrattazioni riguardanti immobili simili per categoria e ubicazione. Inoltre sono stati considerati per riferimento i valori delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relativi ad immobili ad uso abitazione L'OMI (secondo semestre 2020) indica : - per il territorio Comunale di Cavarzere, in zona



centrale, per abitazioni residenziali in buono stato di conservazione valori oscillanti tra un min di €/mq. 750,00 e un max. di €/mq. di 1.200,00

Inoltre a Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 749 al metro quadro**, con **una diminuzione del 2,22% rispetto a Dicembre 2021** (766 €/mq.) Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cavarzere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di **€ 829 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 745 al metro quadro.

Nel caso dell'immobile oggetto di perizia, dopo aver esaminato le caratteristiche oggettive e soggettive, come descritte in perizia, considerando l'anno di costruzione (anno 1969 -70), le condizioni di conservazione, tenuto conto dell'ubicazione, del contesto urbano e degli impianti presenti; la sottoscritta, dopo aver confrontato i prezzi di vendita di immobili simili a quello da stimare che si trovano nella stessa zona di riferimento, per immobili aventi medesime caratteristiche ed epoca, essendo in una zona ben servita, stima che il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto corrisponda a : **€ 900,00 al mq.** , da cui si ottiene :

il valore commerciale per unità catastale sub. 4 , posta al piano primo, corrispondente alla somma totale di superficie commerciale lorda vendibile per l'unità catastale composta da un appartamento che risulta pertanto essere uguale a

: Mq 88 mq. X € 900/ mq. = € 79.200,00

Valore totale di mercato immobile € 79.200,00

8.Bis Verifica classamento energetico	(Quesito n. 8)
----------------------------------------------	-----------------------

La sottoscritta CTU, ha verificato l'esistenza del certificato APE presso infoEnel energia della Regione Veneto, ed non è risultato presente. Poiché l'immobile risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica necessario per la vendita del bene, comprensivo di libretto di impianto, si dovrà sostenere per ottenerli, un costo complessivo di circa € 300,00. (oltre accessori e oneri di legge)

Nella stima ,vengono ulteriormente detratti i seguenti importi :

- **detrazione per cancellazione formalità pari a € 588,00 (a carico della procedura)**
- **detrazione per certificazione APE e libretto di impianto pari a € 300,00**
- **detrazione del 15 % per immobile occupato pari a € 11.880,00**
- **detrazione per vizi occulti pari al 3% sul valore stimato (79.200,00) = € 2.376,00**



9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA Lotto A (Quesito n.9)

L'unico corpo costituente il lotto, risulta quello appreso alla procedura per l'intero e come tale è stato valutato dal CTU.

LOTTO UNICO DI VENDITA in Via Garibaldi 2A – Cavarzere (VE)	
Valore di stima abitazione Fg. 49 Mapp. 332, sub. 4 (abitazione)	
Valore di stima quota pignorata 1/1 (dell'intero)	€ 79.200,00
Detrazione per certificazione energetica	- € 300,00
Detrazione per immobile locato	- € 11.880,00
Detrazione per vizi occulti	- € 2.376,00
Valore totale di stima	€ 64.644,00
Valore di stima arrotondato per eccesso	€ 64.650,00

Valore venale dato dalla quota di proprietà, quota di 1/1 (del diritto di dell'intera proprietà) sottratte le spese da porre all'asta = € 64.650,00

10. ALLEGATI LOTTO unico A**(Quesito n.10)**

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione :

- All.01 Verbale di giuramento telematico di accettazione incarico del 6.12.2022
- All.02 Verbale di sopralluogo del 12.01.2023
- All.03 Certificato Residenza –Famiglia e stato libero
- All.04 Estratto mappa Comune di Cavarzere fg.49 particella 332
- All.05 Visura catastale per soggetto
- All. 06 Visura storica immobile
- All. 07 Planimetria catastale del 1971
- All. 08 Elenco immobili
- All. 09 Copia contratto di locazione
- All.10 Atto di acquisto del 25.07.1983 Rg.2854 – Rp.2361 Conservatoria Chioggia
- All.11 Iscrizione ipoteca del 02.02.2010
- All.12 Trascrizione pignoramento del 03.10.2022
- All.13 Agibilità del 23.06.1969
- All.14 Comunicazione del Comune di Cavarzere
- All.15 Estratto P.I.
- All.16 Valori OMI
- All.17 Visura
- All.18 Documentazione scheda identificativa impianto
- All.19 Trascrizione del 11.09.1993 Costituzione di Vincolo Urbanistico
- All.20 Documentazione fotografica



11.L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO**(Quesito n.11)**

Regime fiscale della vendita : la vendita del bene è soggetta a Imposta di Registro, in quanto trattasi di un'unità immobiliare intestata a persona fisica.

12.RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA Lotto A**(Quesito n 12)**

Di seguito sono riportati i valori del bene da porre all'asta considerata la quota pignorata, valore di 1/1 dell'intero al netto delle detrazioni operate :

abitazione al piano primo	Corpo unico A - abitazione: 1/1 dell'intera proprietà di	Corpo A - abitazione con al piano primo: <u>Identificato al catasto</u> <u>Fabbricati :</u> C.F. fg. 49 mapp. 332 sub. 4 (abitazione P.1°)	Valore di stima intero lotto € 79.200,00 Valore di stima intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.650,00
----------------------------------	--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La sottoscritta arch. Susanna Tiepolo, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. M.Gasparini, attraverso la redazione della presente relazione, che risulta composta da n° 16 pagine dattiloscritte e n° 20 allegati, rimane comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione in merito .

Noale, 14 Febbraio 2023

Il perito:

Susanna Tiepolo Architetto

