
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA - SPECIAL GARANT S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **355/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2023 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotti 01 - NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo
con UFFICIO al Piano Primo

Esperto alla stima: Geom. Maristella Simoni
Codice fiscale: SMNMST65D49F241X
Studio in: Via C. Colombo 13 - 30035 Mirano
Telefono: 0415770142
Fax: 0415770142
Email: simoni.maristella@libero.it
Pec: maristella.simoni@geopec.it



Riassunto Perizia

Bene: Comune di CAVARZERE (VE), cap.30014 Via Giuseppe Mazzini n°13.

Descrizione generica: Trattasi di fabbricato commerciale che si sviluppa su due piani fuori terra, suddiviso in due unità (negoziato e ufficio) ma di fatto utilizzate come un'unica unità adibita a negozio di rivestimenti, pavimenti e arredobagno, il tutto inserito su di un lotto di terreno di mq.760 catastali.

Viene costituito pertanto un unico lotto:

- **LOTTO 1: NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).**

Identificativo Lotto: 01 - NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).

Corpo NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).

Cavarzere (VE) Via Mazzini n°13

Identificativo al catasto fabbricati

Negoziato:

Comune di CAVARZERE, foglio 48, particella 963, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.13, piano T-1, categoria C/1, classe 15, consistenza 323 m², superficie Totale: 356 m², rendita €.4.470,66.

Ufficio:

Comune di CAVARZERE, foglio 48, particella 963, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.13, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie Totale: 103 m², rendita €.888,31.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- IPOTECA VOLONTARIA ATTIVA a favore di **BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA** contro [REDACTED]

Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €.900.000,00; Importo capitale: €.450.000,00; a rogito di Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 26/08/2008 ai nn. 47474/9260; Iscritto/trascritto a Venezia in data **12/09/2008** ai nn. **5589/1186**;

Note: Immobili: N.C.E.U. CAVARZERE Fg.48 Mapp.963 Sub.4 e Sub.5.

Durata del mutuo: anni 15 (spese per la cancellazione €.35,00).

- PIGNORAMENTO a favore di **BANCA CARIGE SPA** contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP CORTE APPELLO VENEZIA in data 14/11/2022 ai nn. 6356 iscritto/trascritto a Venezia in data **12/01/2023** ai nn. **165/130**;

Note: Immobili: N.C.E.U. CAVARZERE Fg.48 Mapp.963 Sub.4 e Sub.5.

(spese per la cancellazione €.294,00).

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 427.000,00**



Sommario

Riassunto Perizia	pag. 2
Risposta al punto 1 del quesito	pag. 7
Risposta al punto 2 del quesito	pag. 7
Risposta al punto 3 del quesito	pag. 7
Risposta al punto 4 del quesito	pag. 9
Risposta al punto 5 del quesito	pag. 12
Risposta al punto 6 del quesito	pag. 13
Risposta al punto 7 del quesito	pag. 14
Risposta al punto 8 del quesito	pag. 14
Risposta al punto 9 del quesito	pag. 16
Risposta al punto 10 del quesito	pag. 16
Risposta al punto 11 del quesito	pag. 16
Risposta al punto 12 del quesito	pag. 16

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. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.



11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Nell'udienza del 09.02.2023 il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato la sottoscritta Geom. Maristella Simoni iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia al n°1552 ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Venezia, quale perito stimatore nel procedimento per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giuramento telematico è stato depositato in Cancelleria in data 10.02.2022, mentre il sopralluogo tecnico è stato effettuato il giorno 24.03.2023 alla presenza del Custode notaio Ernesto Marciano, dell'amministratore unico, dal socio della ditta esecutata e dalla amministratrice unica della ditta affittuaria delle unità oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo effettuato, limitatamente ai beni oggetto di perizia e per quanto è stato possibile verificare, sono state eseguite misurazioni metriche a campione e di massima ed è stata acquisita adeguata documentazione fotografica.

Dopo l'esame preliminare della documentazione in atti, sono state condotte le opportune indagini e accertamenti presso gli Uffici Competenti e in seguito sono state espletate tutte le ricerche di mercato al fine della determinazione del più probabile valore dei beni pignorati.

Assunzioni preliminari

Con riferimento alla presente perizia la scrivente C.T.U. precisa che, non è oggetto di verifica e pertanto non è esclusa all'interno di tutto il compendio immobiliare posto, sul mappale 963, sia con riferimento quindi a quello pignorato che a quello non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti quali quelle edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc., sia entro terra che fuori terra e in tutte le sue pertinenze, accessori, sullo/gli scoperto/i pertinenziale/i esclusivi e comuni, nel terreno, ecc., la possibile



presenza di eventuali sostanze e materiali nocivi/tossici/pericolosi, inquinamento e contaminazione, campi elettromagnetici, ecc. (quali, a solo e mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, idrocarburi, benzene, clorurati, ecc.), oltre a quanto eventualmente indicato in perizia. In tale eventualità, i possibili costi di rimozione/bonifica, sostituzioni, demolizioni, attribuzione di minor valore, pratiche edilizie ed amministrative, ecc. non sono definibili e quantificabili nella presente perizia.

Assunzioni preliminari

Restano altresì escluse dalla presente perizia:

- le verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno, su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- le verifiche inerenti all'intero mappale 963 su cui gli immobili pignorati ricadono;
- il riconfinamento catastale attuale e storico del mappale 963;
- le analisi e le verifiche afferenti alle diverse componenti degli immobili (edilizie, strutturali, di finitura, impiantistiche, ecc.) e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui, ad esempio, le eventuali verifiche statiche/sismiche, le verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni, le eventuali verifiche inerenti alla presenza di resti archeologici interrati, ecc.;
- ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto dal quesito posto dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione peritale.

L'esperto estimatore precisa, inoltre:

- che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento è stata determinata, in perizia, calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti, che a seguito delle misurazioni sommarie eseguite a campione nel corso del sopralluogo effettuato. Inoltre che il più probabile valore di stima viene espresso a corpo e non a misura;
- che la determinazione della possibilità o meno di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi (professionali, di segreteria, per sanzioni, ecc), entrambi così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante per il medesimo tecnico; pertanto si precisa che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e le eventuali somme dovute (per oneri, sanzioni, diritti, ecc.) saranno entrambe determinate in concreto dagli Enti competenti (Comune, ecc.) a seguito delle istruttorie delle istanze edilizie depositate dal futuro aggiudicatario;
- che non può escludersi che un rilievo di dettaglio dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia ad opera del futuro aggiudicatario dei beni, con successiva sua comparazione con gli elaborati grafici legittimanti e/o l'emergere di ulteriori pratiche edilizie (quali sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc.) non trasmesse preventivamente dall'Ufficio Comunale alla scrivente CTU, possa determinare l'insorgere anche di ulteriori difformità (anche sostanziali) e/o di ulteriori problematiche edilizie allo stato non evidenti.



Beni in Cavarzere (VE)
Località/Frazione CAVARZERE
Via Giuseppe Mazzini n°13

**Lotto: 01 - NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4)
con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).**

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

Si è provveduto alla verifica della Certificazione Notarile del 31.01.2023 in atti, redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone e relativo aggiornamento del 07.04.2023.

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:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è del tipo misto residenziale-commerciale.

I beni oggetto di valutazione sono inseriti in un fabbricato ad uso commerciale-direzionale, ubicati nel Comune di CAVARZERE Via Giuseppe Mazzini n°13 con accesso carraio e pedonale direttamente da Via Mazzini.

Caratteristiche zona: centrale scorrevole

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, farmacie, ufficio postale, scuola pubblica.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Chioggia, Piove di Sacco, Adria, Rovigo, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

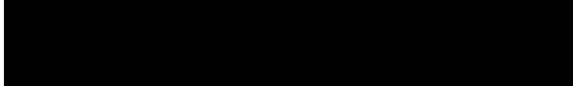
Identificativo corpo: NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).



Negozi, botteghe [C1] con Uffici e studi privati [A10] sito in Cavarzere (VE) frazione: CAVARZERE, Via Giuseppe Mazzini n°13

Trattasi fabbricato adibito a negozio distribuito al piano terra e parte del piano primo con ufficio al piano primo. Ha accesso dalla pubblica Via Giuseppe Mazzini attraverso lo scoperto adibito a cortile, camminamenti e area di manovra. La zona ove è ubicato il bene è centrale a circa un chilometro dal municipio di Cavarzere dove sono ubicati tutti i servizi di prima necessità.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione :

Negozi:

Comune di CAVARZERE, foglio 48, particella 963, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.13, piano T-1, categoria C/1, classe 15, consistenza 323 m², superficie Totale: 356 m², rendita €4.470,66.

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

Confini: L'unità in oggetto confina a da nord in senso orario con scoperto comune e via Giuseppe Mazzini, mapp.964 di altra proprietà, altra unità stessa ditta, scoperto comune e mapp.966 di altra proprietà.

Ufficio:

Comune di CAVARZERE, foglio 48, particella 963, subalterno 5, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.13, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie Totale: 103 m², rendita €888,31.

Confini: L'unità in oggetto confina a da nord in senso orario con altra unità stessa ditta, scoperto comune e mapp.964 di altra proprietà, scoperto comune e mapp.2698 di altra proprietà, scoperto comune e mapp.966 di altra proprietà.

(vedasi Allegato n.2)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a quanto catastalmente presente nella banca dati catastale e rappresentato nelle relative planimetrie, a seguito sopralluogo.

Nello specifico:

in entrambe le planimetrie catastali (sub.4 e sub.5) sono emerse delle difformità, consistenti nella mancanza della apertura di collegamento tra le due unità al piano primo, la suddivisione anche se con pareti in cartongesso/pareti mobili, del box ufficio e dei vari controsoffitti; inoltre nella scheda di cui al sub.5 è stato ricavato un locale antibagno all'interno del locale bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOCFA per variazione (modifiche interne).

Docfa di variazione, comprensivo di n.2 planimetrie catastali, diritti catastali (€50,00 per planimetria) e spese tecniche, per un importo approssimativamente stimato in circa €1.500,00.

Oneri Totali: **€. 1.500,00**

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

Note generali: Si precisa inoltre che la scrivente CTU nel corso del sopralluogo effettuato, nonché nelle verifiche svolte per la redazione della presente perizia ha eseguito accertamenti esclusivamente sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, così come rappresentate graficamente nelle relative schede planimetriche catastali (subalterni 4 e 5).



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

In data 01.03.2023 la scrivente CTU ha inoltrato a mezzo pec al Comune di Cavarzere, la richiesta di accesso atti per la visione/acquisizione delle pratiche edilizie relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Di seguito, in data 21.03.2023 mi è stata notificata a mezzo mail dall'incaricato dell'Ufficio del Comune di Cavarzere, tutta la documentazione inerente alle unità oggetto di esecuzione, di cui all'Allegato 3.

4.1 PRATICHE EDILIZIE: (vedasi Allegato n.3)

Numero pratica: 40/97 – Conc. Edil. n.398/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE A DIREZIONALE E COMMERCIALE, NONCHE' DEMOLIZIONE PARZIALE DELLA RECINZIONE.

Rilascio in data 15.05.1997.

Numero pratica: 40/97 – Conc. Edil. n.27/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Variante

Oggetto: LAVORI DI VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO CON C.E. N.398/97

Rilascio in data 27.01.1998.

Agibilità in data 20.03.1998 con Prot. n.2058/98/UT

Numero pratica: 56/98 – Autorizzazione Edilizia n.12 del 07.05.1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Per lavori: INSTALLAZIONE INSEGNA LUMINOSA

Rilascio in data 07.05.1998.

Dichiarazione di ultimazione lavori in data 03.11.1998.



4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito del colloquio intercorso con il tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cavarzere in data 04.04.2023, sulla base delle sue considerazioni tecniche, nonché da quanto è stato sommariamente rilevato a campione nel corso del sopralluogo effettuato in data 24.03.2023 limitatamente alle due unità immobiliari di cui il Lotto 01, si sono riscontrate le sottoelencate difformità rispetto allo stato legittimato (alcune rientranti anche nella tolleranza prevista del 2%).

Nello specifico:

- suddivisione con pareti in cartongesso/pareti mobili e vari controsoffitti sia al piano terra che al piano primo;
- divisorio interno nel locale bagno al Piano Primo al fine di creare un antibagno;
- modifica del foro portone sulla parete sud e piccolo ampliamento con pareti prefabbricate;
- container posizionato sullo scoperto a sud.

Per quanto riguarda l'ampliamento a sud, quest'ultimo non essendo sanabile, dovrà essere demolito e si dovrà ripristinare lo stato autorizzato preventivamente una spesa di circa €4.000,00 (per la demolizione e il ripristino). Il container non essendo autorizzato, dovrà essere rimosso.

Relativamente alle modifiche interne, quest'ultime saranno sanabili con la presentazione di pratica di SCIA in sanatoria Art.37 opere interne.

La sanzione amministrativa, i diritti di segreteria (€200,00) e spese tecniche per un importo complessivo:

Oneri Totali: **€. 7.000,00** (compresi di pratica SCIA, diritti di segreteria, spese tecniche e spese per la demolizione dell'ampliamento).

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

4.1.2 Conformità urbanistica: Lotto 01

Strumento urbanistico Approvato:	P.I. PIANO DEGLI INTERVENTI- QUINTA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.24 DEL 28.07.2022
Zona omogenea:	R3/3.9B – ZONA C
Norme tecniche di attuazione:	E' regolata dall'art.28 delle Norme Tecniche Operative.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	/
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	/

Note sulla conformità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5):

Trattasi di fabbricato commerciale-direzionale suddiviso catastalmente in due unità (negozio e ufficio) ma di fatto utilizzate come un'unica unità adibita a negozio di rivestimenti, pavimenti e arredobagno, il tutto inserito su di un lotto di terreno di mq.760 catastali.

L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada comunale Via Giuseppe Mazzini, attraverso lo scoperto comune adibito a camminamento e a parcheggio; è recintato lungo i lati sud, est ed ovest.

I cancelli carrai-pedonale sono posizionati all'interno della proprietà e più precisamente un cancello carraio sull'angolo nord-est alla fine delle vetrine della parete est del negozio; e sul lato opposto un altro cancello carraio-pedonale.

E' presente all'interno dello scoperto a sud, un container non autorizzato pertanto da rimuovere e un serbatoio di GPL interrato; quest'ultimo, da quanto dichiarato dalla ditta locataria non più in funzione in quanto allacciati al gas metano.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq.459,00 (somma della superficie catastale delle due unità)

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1997.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di Via Giuseppe Mazzini; ha un'altezza utile interna legittimata di circa m. 3,65-3,50 per il Piano Terra e ml.2,90-2,75 per il Piano Primo.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1997 con Conc. Edil. n.398/97 del 15.05.1997, Conc. Edil. n.27/98 del 27.01.1998 e Agibilità in data 20.03.1998 con Prot. n.2058/98/UT.

Da quanto desunto dalla documentazione fotografica acquisita e da quello che ho potuto visionare nel corso del sopralluogo, la tipologia costruttiva è così riassumibile: struttura portante in mattoni di laterizio, solaio misto in laterizio e cemento armato con travi e architravi in c.a., copertura a falde con tegole in cotto.

(vedasi documentazione fotografica Allegato 7).

NEGOZIO (Fg.48 Mapp.963 Sub.4) e ufficio (Fg.48 Mapp.963 Sub.5).

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Giuseppe Mazzini attraverso lo scoperto comune adibito a camminamento e a parcheggio.

Come già sopra descritto il fabbricato seppur legittimato e suddiviso catastalmente in due unità ad uso negozio (al piano terra e parte del piano primo) e ufficio (per parte del piano primo), di fatto, è un unico negozio di ceramiche ed arredobagno disposto su due piani.

Attraverso il porticato posto a Nord si accede al piano terra adibito a negozio costituito da un unico grande locale suddiviso con pareti mobili attrezzate per l'esposizione delle piastrelle e arredobagno, un box in vetro adibito ad ufficio, una zona servizi posta a sud adibita a locale antibagno, w.c. e locale caldaia.

Tutto il negozio è controsoffittato con varie altezze, e la pavimentazione è in ceramica di vari tipi.

Dall'interno del negozio si accede al vano scala di collegamento al piano primo, dove è ubicata ulteriore esposizione delle ceramiche e dei rivestimenti con pareti mobili attrezzate, due uffici e un antibagno e un bagno.

E' presente una grande terrazza sul fronte Nord e un poggiolo sul fronte sud.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre le finestre degli uffici, del bagno e parte



delle finestre delle pareti est ed ovest del Piano Primo, sono in legno senza vetrocamera con avvolgibili in plastica e controfinestre in alluminio. Le porte interne dei servizi e degli uffici sono in legno tamburato colore bianco.

Le unità sono dotate di un unico impianto elettrico, unico impianto idrico, unico impianto di riscaldamento a gas metano con ventilconvettori nei locali uffici, radiatori nei bagni e ventilazione a soffitto.

Per quanto riguarda la regolarità degli impianti sopra citati, non mi è stata fornita alcuna dichiarazione/certificazione da parte della ditta eseguita.

Si fa presente che nello scoperto a sud è presente un container e un serbatoio gpl; quest'ultimo da quanto dichiarato dalla amministratrice unica della ditta affittuaria non più in funzione dopo l'allaccio al gas metano.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza si fa riferimento a quella catastale calcolata ai sensi del DPR138/98, citata negli atti catastali attuali

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
NEGOZIO al Piano Terra e Piano Primo con ufficio al Piano Primo	Superficie catastale	0	459,00	1,00	459,00	€. 1.000,00
			459,00		459,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: /

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Cavarzere

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: abitazione civile

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/05/1997.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Lieto di Cavarzere, in data 09/07/1986, ai nn.20371.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/05/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. Marco Gava di Cavarzere (VE), in data 06/05/1997, ai nn. 7632/974; trascritto a Venezia, in data 26/05/1997, ai nn. 2483/1784. (vedasi allegato 4)



Identificativo corpo: NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con scoperto e vano scala comune con il lotto 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Cavarzere (VE), Via Giuseppe Mazzini n°13

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 10.01.2020.

Registrato telematicamente nell'ambito dell'Ufficio Territoriale di Padova in data 14.01.2020 al n.457/3T, durata anni 6 con inizio dal 01.01.2020 e termine 31.12.2025 con rinnovo tacito di 6 in 6 anni salvo disdetta.

Il canone di locazione è stabilito in €.24.000,00 (annuo) da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.2.000,00 entro il giorno 5 di ciascun mese. (vedasi allegato 5)

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Per quanto serve e occorra: In fase di sopralluogo con il custode dott. Marciano, le parti confermano che il canone è stato ridotto a €.6.000,00 annuo. (vedasi verbale redatto dal custode in fase di sopralluogo del 24.03.2023). Si precisa inoltre che, quanto dichiarato, non risulta registrato e le parti in questione non hanno fornito alcuna copia in merito.

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 **BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA** contro [REDACTED]

Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €.900.000,00; Importo capitale: €.450.000,00; a rogito di Notaio Marco Gava di Cavarzere in data 26/08/2008 ai nn. 47474/9260; Iscritto/trascritto a Venezia in data **12/09/2008** ai nn. **5589/1186**;

Note: Immobili: N.C.E.U. CAVARZERE Fg.48 Mapp.963 Sub.4 e Sub.5 .

Durata del mutuo: anni 15 (spese per la cancellazione €.35,00).

6.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di **BANCA CARIGE SPA** contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; a rogito di UNEP CORTE APPELLO VENEZIA in data 14/11/2022 ai nn. 6356 iscritto/trascritto a Venezia in data **12/01/2023** ai nn. **165/130**;

Note: Immobili: N.C.E.U. CAVARZERE Fg.48 Mapp.963 Sub.4 e Sub.5.

(spese per la cancellazione €.294,00).

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 di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non vi è gestione condominiale.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vista la tipologia dell'immobile nessuna spesa di gestione e nessuna spesa condominiale compete alle unità in questione.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: *A seguito della richiesta di esistenza cause civili in corso a nome dell'esecutato, alla data del 27.03.2023 non risulta alcun procedimento.*

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento prescelto per la valutazione immobiliare dei beni oggetto di esecuzione è quello della stima sintetica comparativa in base al più probabile valore di mercato.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, esaminati i luoghi di causa, considerata la consistenza e la condizione dei beni oggetto di perizia, la loro vetustà, lo stato di conservazione, il loro orientamento e la loro ubicazione all'interno dell'intero territorio comunale e rispetto alle principali vie di comunicazione; nonché valutata la loro localizzazione rispetto ai comuni limitrofi; preso atto della condizione urbanistico-edilizia e di diritto e paragonato quanto oggetto di esecuzione con altri immobili con caratteristiche similari compravenduti sia nella medesima zona che in altre limitrofe e sulla base delle necessarie informazioni assunte presso studi professionali, agenzie immobiliari del posto e portali immobiliari con annunci similari opportunamente allineati al mercato, nonché opportunamente considerati e valutati anche i valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Venezia (anche per zone limitrofe) si ritiene opportuno di assegnare all'unità parametrica, come sopra determinata un valore pari ad €/mq. 1.000,00 per le unità immobiliari di cui al Lotto 01.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo, nonché portali immobiliari online con riferimento alla stessa zona (o a zone immediatamente limitrofe) delle unità oggetto di stima;

Altre fonti di informazione: portali online vendite immobiliari e portali online aste giudiziarie.



8.3.3 Valutazione corpi:

NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5). Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€.459.000,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO al P.T e P.1° (Mapp.963 Sub.4) con Ufficio al P.1° (Mapp.963 Sub.5).	459,00	€. 1.000,00	€.459.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€.459.000,00
Valore corpo			€.459.000,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€.459.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€.459.000,00
Valore di stima			€. 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO al P.T e P.1° (Mapp.963 Sub.4) con Ufficio al P.1° (Mapp.963 Sub.5).	Negozi, botteghe [C1]	459,00	€.459.000,00	€.459.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - €. 22.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - €. 8.500,00

Il sottoscritto ritiene di non dover applicare alcuna decurtazione relativamente al fatto che l'immobile sia locato, considerando che, in questo particolare momento di mercato, tale condizione sia da ritenersi più un pregio che un difetto.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€. 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€. 294,00

Totale costi di cancellazione: €. 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 427.221,00
- Valore immobile opportunamente arrotondato **€. 427.000,00**



8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: **Classe F**

Note Indice di prestazione energetica: A seguito della verifica effettuata consultando l'archivio della Regione Veneto ricerca APE, l'unità risulta in possesso di certificazione energetica (*vedasi allegato 6*).

L'eventuale costo per il suo rifacimento è di circa €.400,00; trattasi di valore indicativo considerando che questo è a discrezione del professionista incaricato.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non risulta comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

Allegato 1 - Visura Camerale

Allegato 2 - Estratto mappa, visure e planimetrie catastali.

Allegato 3 - Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cavarzere.

Allegato 4 - Copia Atto di Proprietà.

Allegato 5 - Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate e copia Contratto di Locazione.

Allegato 6 - Attestato di Prestazione Energetica.

Allegato 7 - Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Le unità oggetto della presente procedura sono soggette ad iva.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	01 - Negozio al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5).
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5) 1/1 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo NEGOZIO al Piano Terra e parte del Piano Primo (Mapp.963 Sub.4) con UFFICIO al Piano Primo (Mapp.963 Sub.5): <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> Comune CAVARZERE, foglio 48, particella 963, subalterno 4, indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.13, piano T-1, categoria C/1, classe 15, consistenza 323 m², superficie Totale: 356 m², rendita €.4.470,66.



	Comune di CAVARZERE, foglio 48, particella 963, subalterno 5 , indirizzo Via Giuseppe Mazzini n.13, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 4, superficie Totale: 103 m ² , rendita €.888,31.
Valore	- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 427.000,00 - Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €. 427.000,00

Data generazione:
07-04-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Maristella Simoni

