

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

promossa da: **OLYMPIA SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **129/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2025

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**  
**Lotto 001 - INTERO COMPENDIO**

**Estimatore: geom. Massimo LAZZARO**

**Indicazione dei vincoli e gravami:**

A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE registrato a VENEZIA in data 24/04/2024 ai nn. 2206; Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 108000; A rogito di NOTAIO GERNIA MARIAGRAZIA in data 10/07/2006 ai n. 138847/4032

**Immobili per quota intero**

Luogo pignoramento: via Ca' Albrizzi n. 14 – 30014 CAVARZERE (VE)

**INDICAZIONE PREZZO DI STIMA: € 178.920,00 rev 02**



## Riassunto Perizia

**Bene:** VIA CA' ALBRIZZI N. 14 - LOC. CA' ROVIGATA - Cavarzere (VE) - 30014

**Descrizione generica:** TRATTASI DI ABITAZIONE RURALE CON CORPI DISGIUNTI MAGAZZINI CON AREA SCOPERTA

**Identificativo Lotto:** 001 - INTERO COMPENDIO

**Corpo A-B:** Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: CA' ROVIGATA, VIA CA' ALBRIZZI N. 14

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]: Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE registrato a VENEZIA in data 24/04/2024 ai nn. 2206;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 108000; A rogito di NOTAIO GERNIA MARIAGRAZIA in data 10/07/2006 ai nn. 138847/4032

**Corpo C:** Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: CA' RIVIGATA, VIA CA' ALBRIZZI N. 14

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE registrato a VENEZIA in data 24/04/2024 ai nn. 2206;

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 108000; A rogito di NOTAIO GERNIA MARIAGRAZIA in data 10/07/2006 ai nn. 138847/4032

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 178.920,00**  
cui si trova:

## Sommario

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

**Preliminariamente 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 precedente 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 richiedendo 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. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

compendio immobiliare CAVARZERE



**Beni in Cavarzere (VE)**  
**Località/Frazione LOC. CA' ROVIGATA**  
**VIA CA' ALBRIZZI N. 14**

**Lotto: 001 - INTERO COMPENDIO**

**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:**

[REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

CI TROVIAMO IN PIENA AREA DI CAMPAGNA, A MT. 300 SUD DAL CANALE DI SCOLO E KM 1 DALLA VIA PRINCIPALE CHE PORTA AL PAESE CENTRO DI CAVARZERE

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: DISTA DAL CENTRO 2 KM.

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** CAVARZERE CENTRO.

**Attrazioni paesaggistiche:** campagna aperta, canali, fiumi.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** pulman

**Identificativo corpo:** A-B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: CA' RIVIGATA, VIA CA' ALBRIZZI N. 14

FABBRICATO DI BUONE DIMENSIONI CON AREA SCOPERTA DI MQ 3200



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 69, particella 44, subalterno 2, indirizzo VIA CA' ALBRIZZI 14, comune CAVARZERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 9, superficie 196, rendita € 339,31  
Confini: BENE I CONFINI SEGNATI DA RECINZIONI

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 69, particella 44, subalterno 3, indirizzo VIA CA' ALBRIZZI 14, comune CAVARZERE, categoria C/6, classe 5, consistenza 18, superficie 20, rendita € 30,68  
Confini: BENE I CONFINI SEGNATI DA RECINZIONI

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISULTA ASSENTE, OVVERO MANCA LA SCHEDA CATASTALE DEL MAGAZZINO SUB 4, TUTTAVIA CENSITO IN CATASTO CON DICITURA "PLANIMETRIA ASSENTE - ATTRIBUZIONE DI RENDITA PRESUNTA" TIPO MAPPALE MOD 51: € 1.200,00  
SCHEDA PLANIMETRICA DEL MAGAZZINO CON ELABORATO PLANIMETRICO: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NECESSARIO INSERIRE SCHEDA PLANIMETRICA MANCANTE DEL SUB 4

**Identificativo corpo: C.**

Magazzino [M] sito in Cavarzere (VE) CAP: 30014 frazione: CA' RIVIGATA, VIA CA' ALBRIZZI N. 14 MAGAZZINO

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] foglio 69, particella 44, subalterno 4, indirizzo VIA CA' ALBRIZZI 14, comune CAVARZERE, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 21,17  
Confini: BENE I CONFINI SEGNATI DA RECINZIONI

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISULTA ASSENTE, OVVERO MANCA LA SCHEDA CATASTALE DEL MAGAZZINO SUB 4, TUTTAVIA CENSITO IN CATASTO COBN DICITURA "PLANIMETRIA ASSENTE - ATTRIBUZIONE DI RENDITA PRESUNTA  
TIPO MAPPALE MOD 51: € 1.200,00  
SCHEDA PLANIMETRICA DEL MAGAZZINO CON ELABORATO PLANIMETRICO: € 1.100,00

Oneri Totali: € 2.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NECESSARIO INSERIRE SCHEDA PLANIMETRICA MANCANTE DEL SUB 4

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14088-14147  
Intestazione: AZIENDA CA' ALBRIZZI  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Note tipo pratica: NULLA OSTA A COSTRUIRE  
Per lavori: N. 2 FABBRICATI PODERALI CON STALLA  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data al n. di prot. 14088

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

Numero pratica: 66-22  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Note tipo pratica: NOTA DEL 19.04.1972 N. 05145  
Per lavori: TETTOIA PER RICOVERO FORAGGI  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 05145

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

##### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: NN



**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**  
**Magazzino [M]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: NN

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Nessuno strumento
<b>In forza della delibera:</b>	PIANO INTERVENTI VARIANTE 7 - DCC N. 46 DEL 22.12.2022
<b>Zona omogenea:</b>	AGRICOLA
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	ZONA AGRICOLA SENZA INDICI
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Se si, quanto:</b>	PIANO CASA
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: L' IMMOBILE E' IN PIENA ZONA AGRICOLA ESTENSIVA: SE ACQUISTATO DA IMPRENDITORE AGRICOLA RIENTRA NEL PIANI DI UTILIZZO AVEPA; SE DA CITTADINO PUO" UTILIZZARE PER EVENTUALI AMPLIAMENTI IL PIANO CASA**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**



## Magazzino [M]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Nessuno strumento
<b>In forza della delibera:</b>	PIANO INTERVENTI VARIANTE 7 - DCC N. 46 DEL 22.12.2022
<b>Zona omogenea:</b>	AGRICOLA
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	NO
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:</b>	ZONA AGRICOLA SENZA INDICI
<b>Residua potenzialità edificatoria:</b>	SI
<b>Se si, quanto:</b>	PIANO CASA
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

## Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: L' IMMOBILE E' IN PIENA ZONA AGRICOLA ESTENSIVA: SE ACQUISTATO DA IMPRENDITORE AGRICOLA RIENTRA NEL PIANI DI UTILIZZO AVEPA; SE DA CITTADINO PUO' UTILIZZARE PER EVENTUALI AMPLIAMENTI IL PIANO CASA

Dati precedenti relativi ai corpi: C



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A-B**

TRATTASI DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE A DUE PIANI FUORI TERRA, ISOLATO, COMPOSTO DA UN AMPIO PIANO TERRA, CON INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, CANTINA, BAGNO, STANZA ED AUTORIMESSA (non usata come tale). AL PRIMO LIVELLO TRE CAMERE ED UN BAGNO. La costruzione risale agli anni 50, lievemente manutenuta, ma mai ristrutturata

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **234,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 0

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,5

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SEMBRA DA ALCUNI MESI ABBANDONATO A SE STESSO, CON CONDIZIONI NON BUONE, TUTTO DA RIPRENDERE E RISISTEMARE

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>pessime</b>



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **pessime**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

VIENE CALCOLATO IL PARAMETRO SUPERFICIE A METROQUADRATO LORDO

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E RIMESSA	Sup. linda di pavimento	0	234,00	1,00	234,00	€ 800,00
			<b>234,00</b>		<b>234,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: SUBURBANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: UNIFAMILIARE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



Descrizione: Magazzino [M] di cui al punto C

TRATTASI DI MAGAZZINO AD UN SOLO PIANO TERRA CON BUONA ALTEZZA UTILE PER VARI USI

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

## Cod. Fiscale

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'edificio è stato ristrutturato nel: 0

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 5

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: CONDIZIONI SUFFICIENTI SI PUO' GIA USARE

### Caratteristiche descrittive:

## Componenti edilizie e costruttive:

## Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pesime**

## Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **al rustico** condizioni: **pesime**

Pavim Esterna

materiale: calcestruzzo condizioni: pessime

Pavim Interna

materiale: battuto di cemento condizioni: pessime

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

VIENE CALCOLATO IL PARAMETRO SUPERFICIE A METROQUADRATO LORDO

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
MAGAZZINO	sup linda di pavimento	0	46,00	1,00	46,00	€ 800,00
			46,00		46,00	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2023

Zona: SUBURBANA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: UNIFAMILIARE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000



## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Identificativo corpo: A-B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), VIA CA' ALBRIZZI N. 14 **Libero**

Note: INSISTONO DUE CONTRATTI DI COMODATO GRATUITI REGISTRATI PRESSO UFFICIO DI REGISTRO DI CHIOGGIA ANCORA IN ESSERE. SONO TUTTAVIA DISATTESI IN QUANTO LO STABILE E' LIBERO. SI RIFERISCONO PROBABILMENTE A PARENTI STRETTI DELL' ESECUTATO ORA IRRAGGIUNGIBILE.

### Identificativo corpo: C

Magazzino [M] sito in Cavarzere (VE), VIA CA' ALBRIZZI N. 14 **Libero**

Note: INSISTONO DUE CONTRATTI DI COMODATO GRATUITI REGISTRATI PRESSO UFFICIO DI REGISTRO DI CHIOGGIA ANCORA IN ESSERE. SONO TUTTAVIA DISATTESI IN QUANTO LO STABILE E' LIBERO. SI RIFERISCONO PROBABILMENTE A PARENTI STRETTI DELL' ESECUTATO ORA IRRAGGIUNGIBILE.

## 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:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE registrato a VENEZIA in data 24/04/2024 ai nn. 2206;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE registrato a VENEZIA in data 24/04/2024 ai nn. 2206;  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

#### 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 DI ROMA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 108000 ; A rogito di NOTAIO GERNIA



MARIAGRAZIA in data 10/07/2006 ai nn. 138847/4032

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 108000 ; A rogito di NOTAIO GERNIA MARIAGRAZIA in data 10/07/2006 ai nn. 138847/4032

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**6.2.2 *Pignoramenti:***

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILE registrato a VENEZIA in data 24/04/2024 ai nn. 2206;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C .

**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:

##### Identificativo corpo: A-B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cavarzere (VE), VIA CA' ALBRIZZI N. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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: /

##### Identificativo corpo: C

Magazzino [M] sito in Cavarzere (VE), VIA CA' ALBRIZZI N. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

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: /

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima per comparazione con prezzi del mercato confrontando il risultato con i valori OMI, riprendendo il valore inferiore. La stima avviene attraverso le seguenti fasi:

- individuazione del segmento di mercato; -individuazione delle caratteristiche rilevanti del fabbricato che differenziano i valori;
- scelta del parametro di comparazione. Applicazione del coefficiente di vetustà

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di CHIOGGIA;

Uffici del registro di CHIOGGIA;



Ufficio tecnico di COMUNE DI CAVARZERE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: selezionato sul web, portali CASA.IT, confrontando il più possibili con beni immobili assimilati in zona agricola nel raggio di km. 20, verrà usato Osservatorio OMI AGENZIA ENTRATE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Dal punto di vista commerciale il parametro medio di aggira tra i € 900,00 ed € 1.100,00 al metroquadrato;

Altre fonti di informazione: Esperienza personale trentennale con colleghi locali.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### A-B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
ABITAZIONE	E	234,00	€ 800,00
RIMESSA			€ 187.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 187.200,00
VETUSTA' E CONDIZIONI detrazione del 20,00%	€ -37.440,00
Valore corpo	€ 149.760,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 149.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.760,00
Valore di stima	€ 149.760,00

#### C. Magazzino [M]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i>		
MAGAZZINO	46,00	€ 800,00	€ 36.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.800,00
VETUSTA' E CONDIZIONI detrazione del 5,00%	€ -1.840,00
Valore corpo	€ 34.960,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 34.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 34.960,00
Valore di stima	€ 34.960,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-B	Abitazione di tipo economico [A3]	234,00	€ 149.760,00	€ 149.760,00
C	Magazzino [M]	46,00	€ 34.960,00	€ 34.960,00



**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale: € 4.600,00  
Giudizio di comoda divisibilità: NON E' DIVISIBILE

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A-B**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 600,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto di citazione	€ 0,00

**C**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 600,00
Trascrizione pregiudizievole - Atto di citazione	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.200,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova: € 179.920,00

**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: A-B**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

**Identificativo corpo: C**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /



### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: NON E' DIVISIBILE

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

- 01\_FOTOGRAFIE
- 02\_PLANIMETRIE\_BENI
- 03\_PLANIMETRIE\_CATASTO
- 04\_VISURE\_CATASTALI
- 05\_ESTRATTO\_MAPPA\_CAT
- 06\_ESTRATTO\_PI\_COMUNE
- 07\_ELENCO\_FORMALITA'-CONSERVATORIA
- 08\_PRATICHE\_EDILIZIE\_ACCESSO\_ATTI
- 09\_SOPRALLUOGHI
- 10\_DOC\_SPESE\_SOSTENUTE
- 11\_ATTESTAZIOE\_APE\_MANCANTE
- 12\_COMODATO

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: VENDITA DA PRIVATO

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 001 - INTERO COMPENDIO

Diritto reale staggito e **Corpo A-B:** 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà  
Quota proprietà **Corpo C:** 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificativo catastale

**Corpo A-B:**

Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] foglio 69, particella **44**, subalterno **2**, indirizzo VIA CA' ALBRIZZI 14, comune CAVARZERE, categoria A/3, classe 2, consistenza 9, superficie 196, rendita € 339.31

Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] foglio 69, particella **44**, subalterno **3**, indirizzo VIA CA' ALBRIZZI 14, comune CAVARZERE, categoria C/6, classe 5, consistenza 18, superficie 20, rendita € 30.68

**Corpo C:**

Identificato al catasto Fabbricati [REDACTED] foglio 69, particella **44**, subalterno **4**, indirizzo VIA CA' ALBRIZZI 14, comune CAVARZERE, categoria C/2, classe 5, consistenza 41 mq., rendita € 21,17



Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **178.920,00 €**

Data generazione:  
10-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Massimo Lazzaro**

