

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **GRANDO MATTIAZZI ELIA GIOVANNI**

contro



N° Gen. Rep. 356/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2022

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

**Lotto n. 1 (unico)**

**Esperto alla stima:** Ing Paola Rossi  
**Codice fiscale:** RSSPLA57L56H823G  
**Studio in:** Galleria Progresso 5 - 30027  
San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421560184  
**Fax:** 0421560184  
**Email:** studio.rossi.meneguz@gmail.com  
**Pec:** paola.rossi4@ingpec.eu



## Riassunto Perizia

### Identificativo Lotto 1 (Unico):

Venezia – Mestre c.a.p. 30174 , via Fapanni n. 32  
Descrizione generica: appartamento con garage  
Venezia, C.F. Fg. 135, particella 2100 sub 51 e 36

**SUSSISTE UN PROBLEMA CHE RICHIEDE UNA VALUTAZIONE SUL  
PIANO LEGALE, DESCRITTO NELLA NOTA N. 1 DEL PARAGRAFO 6.3**

### Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato, quota intera della piena proprietà:



Non eseguiti: nessuno

### Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano presenti.

### Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

\*Ipoteca giudiziale iscritta il 21.07.2021 ai nn. 26963/4269, derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Venezia del 18.05.2021 re . 1040/2021, a favore di Grando Mattiazi Elia Giovanni nato il 07.06.1973, contro [REDACTED]  
Importo del capitale €. 193.000,00; importo dell'ipoteca €. 240.000,00. Immobili colpiti: quota intera della proprietà dei subalterni 51 e 36 della particella 2100 del Fg. 14 di Venezia.

\*Pignoramento trascritto il 21.12.2021 ai nn. 46084/33153, a favore di Grando Mattiazi Elia Giovanni nato il 07.06.1973, contro [REDACTED] Immobili colpiti: quota intera della proprietà dei subalterni 51 e 36 della particella 2100 del Fg. 14 di Venezia.

### Valore lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 237.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 239.100,00



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 356/2021**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**  
**dott. ing. Paola Rossi**

**SOMMARIO**

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

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni pignorati sono i seguenti:

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.....**pag. 5**
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 **pag. 6**
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.....**pag. 6**
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.....**pag. 7**
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..... **pag. 7**
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.....**pag. 7**
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..... **pag. 10**
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



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 356/2021**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**  
**dott. ing. Paola Rossi**

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..... **pag. 10**

**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..... **pag. 13**

**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..... **pag. 13**

**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..... **pag. 13**

**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..... **pag. 13**

**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..... **pag. 13**

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**

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 22.02.2022, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 07.03.2022 e lo ha depositato per via telematica..

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Stato Civile del Comune di Venezia-Favaro Veneto, presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale–Territorio e l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l' Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguito il sopralluogo in data 09.06.2022, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

### **1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita dal certificato notarile, come previsto dallo stesso articolo.

Con istanza del 09.03.2022, ho rilevato la mancata trascrizione dell' accettazione delle eredità in seguito alla successione di [REDACTED] e, in data 17.03.2022, ho depositato “Note Tecniche del CTU” allo scopo di fornire alle parti elementi tecnici utili per provvedere al ripristino della continuità delle trascrizioni. In seguito alla trascrizione della accettazione tacita di eredità del [REDACTED] con Ordinanza del 17.05.2022, il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni di stima.

Pertanto ora sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).



## 2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DELLO ESECUTATO

[REDACTED]

[REDACTED] (v. all. F1).

Il [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in regime di separazione dei beni (v. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, all. E1)

## 3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattandosi di un'unica unità abitativa, ho provveduto alla formazione di un solo lotto.

### Lotto n. 1 (Unico)

Il pignoramento<sup>1</sup> colpisce la quota intera della piena proprietà, degli immobili in Venezia Mestre, via Fapanni 32 (l'appartamento ) e in via Parco Ponci senza numero civico (il garage), meglio descritti al par. 8, attualmente così individuati al Catasto:

**\*Comune di Venezia, C.F. Foglio 135 particella 2100 sub 51** (appartamento)  
Piano 2°, Zona Censuaria 9, Cat. A/2, classe 5, consistenza vani 7, sup. catastale totale mq 126, superficie catastale escluse sup. di balconi, terrazzi e aree scoperte mq 124, rendita €. 1.257,37 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

In Catasto detto immobile risulta intestato a [REDACTED]

**\*Comune di Venezia, C.F. Foglio 135 particella 2100 sub 36** (garage)  
Piano terra, Zona Censuaria 9, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 11, sup. catastale mq 13, rendita €. 113,62 (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).

In Catasto detto immobile risulta intestato a [REDACTED]

I subalterni sopra citati costituiscono porzioni di condominio insistenti su area identificata al Catasto Terreni con la particella 2100 del Fg. 135, confinante (da nord verso est) con strada, con altra strada, con mapp. 2009 (v. estratto mappa del catasto Terreni, all. A1).

---

<sup>1</sup> Rilevo che sul Pignoramento e anche sulla unica iscrizione, gli immobili non sono stati correttamente identificati (v. Nota n. 1 del par. 6.3).



Non ho riscontrato difformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato reale.

#### **4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, sono depositati i seguenti:

-Licenza edilizia n. 62 Prot.Gen. 1569, rilasciata il 03.11.1962 a Consorti Ponci per la costruzione di fabbricato, rinnovata per cambio intestazione (da Consorti Ponci a "Condominio Aurora") in data 26.04.1963.

-Dichiarazione di abitabilità prot. n. 71646 rilasciata il 18.03.1965 (v. all. G1).

-Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 9610/5711/00, rilasciata il 02.03.1993 a [REDACTED] per opere abusive consistenti in modifiche interne e forometriche con aumento delle unità immobiliari nonché nella sagoma dell'edificio.

Non ho rilevato presenza di abusi edilizi.

\*\*\*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non viene allegato in quanto si tratta di fabbricato.

#### **5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono occupati dall'esecutata con la famiglia.

#### **6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'**

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate-Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 06.06.2022).

##### **6.1 Storia della proprietà**

Gli immobili risultano in proprietà della esecutata per la quota intera della piena proprietà, e vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di diversi atti di oltre 20 anni dal pignoramento, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] erano proprietari di più immobili in Venezia e Jesolo, ed in particolare erano proprietari per la quota di ½



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 356/2021**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**  
**dott. ing. Paola Rossi**

ciascuno dei sub 21 e 36 del mapp. 2100 del Fg. ME/14 di Venezia per atto di compravendita trascritto il 17.03.1966 ai nn. 3435/2819.

-Per successione di [REDACTED] aperta il [REDACTED] certificato trascritto il [REDACTED]

[REDACTED] ereditavano la prima la quota di 4/24 e i figli la quota di 2/24 ciascuno dei sub 21, 36, 26, 41 del mapp. 2100 del Fg. 14 di Venezia e del sub 3 del mapp. 81 del Fg. 74 di Jesolo, nonché la quota complessiva di 10/100 dei sub 92 e 93 del mapp. 151 del Fg. 13 di Venezia.

-In forza di atto di donazione del 21.09.2006 rep. n. 131411 del notaio Faotto, trascritta il 27.09.2006 ai nn. 42066/23915, [REDACTED] donava [REDACTED] la quota complessiva di 2/3 della nuda proprietà dei sub 21, 36 del mapp. 2100 del Fg. ME/14 di Venezia e del sub 3 del mapp. 81 del Fg. 74 di Jesolo.

-Con trascrizione del 15.06.2007 ai nn. 25162/14495, [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità di [REDACTED] er i seguenti immobili: quota complessiva di 10/100 dei sub 92 e 93 del mapp. 151 del Fg. ME/13 di Venezia (ma si tratta di beni diversi da quelli oggetto della procedura esecutiva).

-Per morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] l'usufrutto si riuniva alla nuda proprietà.

-Con trascrizione del 20.12.2011 ai nn. 40511/26473, [REDACTED] accettavano tacitamente l'eredità di [REDACTED] per il seguente immobile: quota complessiva di 1/2 del sub 52 (derivato dall'ex sub 21) del mapp. 2100 del Fg. ME/14 di Venezia (ma si tratta di bene diverso da quelli oggetto della procedura esecutiva).

-In forza di atto di compravendita del 30.05.2012 rep. n. 72011 del notaio Bandieramonte, trascritto il 13.06.2012 ai nn. 16889/11968 (v. Nota di





trascrizione all. D1), [REDACTED]  
[REDACTED] vendevano a [REDACTED]  
per la quota di 7/10 e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/10,  
i sub 51 (derivato dall'ex sub 21) e 36 del mapp. 2100 del Fg. ME/14 di Venezia.  
-In forza di atto di compravendita del 30.07.2013 rep. n. 73927 del notaio  
Bandieramonte, trascritto il 13.08.2013 ai nn. 23085/15827, [REDACTED]  
vendeva a [REDACTED] la quota di 3/10 dei sub 51 e 36 del  
mapp. 2100 del Fg. ME/14 di Venezia (v. Titolo dell'Atto all. D2).

-Per variazione territoriale del Catasto in atti dal 05.01.2016, il Fg. ME/14 di  
Venezia diventava Fg. 135 di Venezia.

-Con trascrizione del 12.04.2022 ai nn. 12384/8787, [REDACTED]  
[REDACTED]  
accettavano tacitamente l'eredità di [REDACTED] per i seguenti immobili:  
quota complessiva di 1/2 dei sub 51 e 36 del mapp. 2100 del Fg. 135 di Venezia.

## **6.2 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente**

Non risultano presenti.

## **6.3 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che potranno essere cancellati dalla procedura**

\*Ipoteca giudiziale iscritta il 21.07.2021 ai nn. 26963/4269, derivante da  
sentenza di condanna del Tribunale di Venezia del 18.05.2021 rep. 1040/2021, a  
favore di Grando Mattiazzi Elia Giovanni nato il 07.06.1973, contro [REDACTED]  
[REDACTED] Importo del capitale €. 193.000,00; importo dell'ipoteca €. 240.000,00.  
Immobili colpiti: quota intera della proprietà dei subalterni 51 e 36  
della particella 2100 del Fg. 14 di Venezia.

\*Pignoramento trascritto il 21.12.2021 ai nn. 46084/33153, a favore di Grando  
Mattiazzi Elia Giovanni nato il 07.06.1973, contro [REDACTED]  
[REDACTED] Immobili colpiti: quota intera della proprietà dei subalterni 51 e 36  
della particella 2100 del Fg. 14 di Venezia.



Nota n. 1: Così' come già rilevato nella relazione notarile in atti, sia sul pignoramento sia sulla iscrizione, i beni sono stati erroneamente individuati con sub 51 e 36 della particella 2100 del Comune di Venezia Fg. 14: l'individuazione catastale esatta era Comune di Venezia Fg. ME/14 fino al 05.01.2016, e Comune di Venezia Fg.135 successivamente fino ad oggi.

A mio parere tale errore non dovrebbe incidere sulla procedura perché non determina incertezza circa l'identificazione degli immobili e perché la esatta identificazione, qui evidenziata, sarà correttamente riportata sull'avviso di vendita. Ritengo comunque necessario che tale questione sia oggetto di valutazione sotto il profilo legale.

\*\*\*

#### Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 1.600,00. Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detto importo andrà detratto dal valore degli immobili.

Nota: I costi di cancellazione sopra indicati sono ipotetici in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

#### **7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI**

L'amministratore condominiale mi ha comunicato quanto segue (v all. H1):

- Non vi sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna.
- L'importo annuo medio delle rate condominiali è pari ad €. 2.200,00-2.300,00.
- Allo stato attuale non vi sono spese straordinarie deliberate. L'unica spesa straordinaria in essere è l'affidamento ad un professionista esterno che sta valutando l'eventuale possibilità o meno del Superbonus 110%.

#### **8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI**



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 356/2021**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**  
**dott. ing. Paola Rossi**

Si tratta di un appartamento (sub 51) con garage (sub 36), facenti parte del condominio "Aurora" in Mestre-Venezia, di 6 piani fuori terra, occupato da negozi ed appartamenti (v. documentazione fotografica all. I1). Si trova in posizione di buon interesse commerciale, perché in centro, a 400 metri da piazza Ferretto (piazza principale di Mestre), ben servita dalla rete stradale seppure carente di parcheggi pubblici.

Il condominio risale agli anni '60, ma si presenta in discrete condizioni.

L'appartamento, posto al 2° piano, è accessibile da via Fapanni 32, tramite scala e ascensore condominiali. La distribuzione dei vani non corrisponde ai canoni attuali, ma è comunque razionale (v. planimetria all. C1): vi sono ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere di cui una matrimoniale e due singole, due bagni finestrati con doccia, ripostiglio, due poggiali. Le finiture sono di media qualità e in discrete condizioni. I pavimenti sono in piastrelle, ad eccezione di due camere dove sono in legno. I serramenti esterni appaiono di recente installazione e di ottima qualità, sono in legno sul lato interno e alluminio su quello esterno, sono provvisti di vetro camera e protetti da persiane in materiale plastico. Le pareti sono intonacate al civile, ad eccezione della cucina e dei bagni che hanno pareti parzialmente piastrelate. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con valvola termostatica ed è centralizzato a metano. Vi è impianto di condizionamento con due split. Va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

Il garage è accessibile da via Ponci, tramite area di manovra comune (v. planimetria all. C2). Ha basculante in lamiera, pavimento in piastrelle, pareti intonacate. Ha larghezza piuttosto limitata (circa m 2,10) che lo rende utilizzabile solo da auto di piccole dimensioni.

Considerata la natura degli immobili e del mercato di riferimento, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto. Per l'appartamento, si assumono come parametri la superficie commerciale e il valore unitario, e si effettua una comparazione con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 356/2021**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**  
**dott. ing. Paola Rossi**

caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia del territorio del Ministero dell' Economia e delle Finanze, secondo semestre 2021 che indica un intervallo da €/mq 1.500,00 ad €/mq 1.850,00 per abitazioni civili con stato conservativo normale e da €/mq 1.400,00 ad €/mq 1.900,00 per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Il garage viene stimato a corpo.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti (bagni, disimpegno) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (poggioli). Le superfici sono approssimate e arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. commerciale
Vani principali e accessori diretti	120	1	120
Poggioli	6	0,3	1,8
Superficie commerciale arrotondata dell'appartamento			122

	Sup. [mq]
garage	12

\*Valore commerciale:

appartamento mq 122 x €/mq 1.900,00 = € 231.800,00

garage (a corpo) € 20.000,00

totale € 251.800,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza



della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia

per vizi: €.- 12.590,00

\*Importo da detrarre per cancellazione formalita'

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. – 1.600,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 237.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 239.100,00

\*\*\*

### **8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO**

Presso la Regione Veneto risulta depositato un Attestato di Prestazione Energetica datato 18.09.2017 con scadenza al 18.09.2027, quindi non ancora scaduto, che attesta la classe energetica D (v. all. G2). Presso la Regione Veneto risulta però depositato nel 2020 un ulteriore Attestato di Prestazione Energetica, non rintracciabile dalla scrivente CTU né presso il tecnico certificatore, né presso l'esecutata.

### **9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'**

Il tema non viene trattato perchè non si tratta di quote indivise.

### **10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO: ALLEGATI**

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

### **11. RISPOSTA ALL' 11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata ad Imposta di Registro.

### **12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO**

#### **Lotto n. 1 (Unico)**

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativi catastali:



**TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 356/2021**  
**RELAZIONE DELL' ESPERTO STIMATORE**  
**dott. ing. Paola Rossi**

\*Comune di Venezia, C.F. Foglio 135 particella 2100 sub 51, Piano 2°, Zona Censuaria 9, Cat. A/2, classe 5, consistenza vani 7, sup. catastale totale mq 126, superficie catastale escluse sup. di balconi, terrazzi e aree scoperte mq 124, rendita €. 1.257,37.

\*Comune di Venezia, C.F. Foglio 135 particella 2100 sub 36, piano terra, Zona Censuaria 9, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 11, sup. catastale mq 13, rendita €. 113,62.

Valore del Lotto:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 237.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 239.100,00

\*\*\*

**ALLEGATI:**

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni;
- B1-B2** : Visure del Catasto;
- C1-C2** : Planimetrie catastali;
- D1** : Nota di trascrizione di atto di compravendita;
- D2** : Titolo di atto di compravendita;
- E1** : Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio;
- F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- G1** : Dichiarazione di abitabilità;
- G2** : Attestato di Prestazione Energetica;
- H1** : Comunicazione dell'Amministratore Condominiale;
- I1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 11.06.2022

L'Esperto alla stima  
dott. Ing. Paola Rossi

