

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

contro



N° Gen. Rep. 139/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2023 ore 09:30

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: 042143910
Fax: 042143910
Email: studio.rossi.meneguz@gmail.com
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto 1 (Unico):

Jesolo (Venezia) c.a.p. 30016, largo Centro Commerciale n. 1
Descrizione generica: appartamento
Jesolo, C.F. Fg. 73, particella 241 sub 66

NOTA BENE: Sussiste un dubbio circa il diritto degli esecutati ad accettare l'eredita' e cio' richiede una valutazione sul piano legale (v. Nota 1 del paragrafo 6.1).

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato, quota di 1/2 della piena proprietà:

[REDACTED]

Esecutato, quota di 1/2 della piena proprietà:

[REDACTED]

Non esecutati: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non ne risultano.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2005 ai nn. 48897/12630, derivante da decreto ingiuntivo del 16.11.2005 rep. n. 1063 del Tribunale di Conegliano, a favore di Unicredit Banca d'Impresa spa contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 300.000,00; importo dell'ipoteca €. 300.000,00. Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà del mapp. 241 sub 66 del Fg. 73 di Jesolo.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 12.12.2005 ai nn. 51150/13281 derivante da decreto ingiuntivo del 28.11.2005 rep. n. 1097 del Tribunale di Conegliano, a favore di Unicredit Banca d'Impresa spa contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 63.123,48; importo dell'ipoteca €. 75.000,00. Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà del mapp. 241 sub 66 del Fg. 73 di Jesolo.

*Pignoramento trascritto il 15.06.2022 ai nn. 22155/15787, a favore di Fino 1 Securitisation srl, contro [REDACTED] e [REDACTED]. Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà del mapp. 241 sub 66 del Fg. 73 di Jesolo.

Valore commerciale del Lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	390.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	393.000,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
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. 5**

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. 6**

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

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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 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. 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.....**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.

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 29.08.2022, 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 31.08.2022, e ha inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente per via telematica nella stessa data. In seguito a istanza della scrivente del 30.09.2022, il G.E. ha sospeso le operazioni di stima, che sono riprese successivamente al ripristino della continuità delle trascrizioni.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata di Jesolo, presso l'Ufficio Anagrafe di San Pietro di Feletto, l'Ufficio Stato Civile del Comune di Mira, presso l' Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, eseguito il sopralluogo in data 30.06.2023, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DELLA 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.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (v. la storia della proprietà al par. 6), ma sussistono degli aspetti critici che ho evidenziato nella Nota n. 1 del par. 6.1.

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

■■■■■, nata a ■■■■■■, ha il seguente codice fiscale:

██████████ (v. all. F1). ██████████ ██████████ risulta di stato libero (v. Certificato di Stato Libero, all. E1).

██████████ ██████████, nato a ██████████, ha il seguente codice fiscale: ██████████
██████████ (v. all. F2). Il ██████████ ha contratto matrimonio con ██████████
██████████ nata il ██████████ in regime di separazione dei beni (v. Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, all. E2).

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI
Lotto n. 1 (Unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell' immobile in Jesolo, Largo Centro Commerciale n. 1, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

***C.F. Foglio 73 particella 241 sub 66 (appartamento)**

Piano secondo, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 93, superficie escluse aree scoperte, balconi, terrazzi mq 89, rendita €. 454,48 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

In Catasto detta particella risulta intestata a ██████████ ██████████.

Detto subalterno costituisce porzione di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con la particella 241 del C.T. confinante (da nord verso est) con strada via Bafile, con mapp. di altro foglio, con mapp. 64, con mapp. 580, con mapp. 243, con mapp. 74, con mapp. di altro foglio, e contenente al suo interno il mapp. 242 (v. estratto mappa del catasto Terreni, all. A1).

Ho riscontrato le seguenti difformità catastali: sulla visura è riportato "via Roma Destra" anziché "Largo Centro Commerciale", e va corretta l'intestazione: la spesa è molto modesta e trascurabile. La planimetria catastale è conforme allo stato reale.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Jesolo, sono depositati i seguenti:

- Nulla Osta prot. n. 14187 rilasciato il 26.09.1961 alla ditta [REDACTED] per la nuova costruzione di fabbricato uso negozi ed abitazioni civili.
- Permesso di abitabilità rilasciato il 18.09.1963 a [REDACTED] [REDACTED] (v. all. H1).
- Concessione edilizia in sanatoria n. 0689, prot. n. 23759//86 + 12827/89, pratica edilizia n. 4563/86, pratica di sanatoria n. 3923, rilasciata il 25.05.1989 a [REDACTED] [REDACTED] per “ampliamento dell'alloggio posto al piano secondo e ristrutturazione totale dello stesso”.

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi, ma va richiesto il rilascio di nuova agibilità con una spesa di cui si tiene conto nella stima al par. 8.

Trattandosi di fabbricato non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

L'immobile in data attuale è libero, ma vi sono mobili e arredi vari degli esecutati.

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 21.06.2023).

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Risulta che gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] abbiano acquistato in parti uguali l'immobile in oggetto per eredità dal padre tramite accettazione con beneficio di inventario.

Nota 1: L'accettazione di eredità con beneficio di inventario, è stata trascritta il 2.5.2011 presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (ultimo domicilio del de cuius) ed il verbale di inventario n. 221/11 rep. 1245 Trib. di Treviso sez. distaccata di Conegliano redatto su istanza di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è del 29.06.2011¹, ma la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia (dove si trova

¹ Questi dati sono riportati sulla Nota di Trascrizione all D2.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

l'immobile) è avvenuta il 30.03.2023, quindi oltre 10 anni dopo l'apertura della successione e oltre 10 anni dopo l'inventario (v. comma 3 dell' art. 487 del C.C.). Ritengo che tale circostanza richieda una valutazione sul piano legale in quanto gli esecutati potrebbero aver perduto il diritto ad accettare l'eredità.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 14.01.1966, rep. n. 32720 del notaio Galanti, trascritto il 12.02.1966 ai nn. 2009/1623, [REDACTED] vendette a [REDACTED] nato il [REDACTED] porzioni dello stabile di nuova costruzione in Condominio denominato "Condominio Shopping Center Talamini" in Jesolo Lido via Bafile nel corpo A di levante, interno 6, piano 2°, scala A: appartamento subalterno 66 del mapp. 241 del Fg. 73 di Jesolo e la quota di porzioni comuni fra le quali la porzione di strada centrale e laterale, il locale scantinato, la terrazza di copertura, la lavanderia, gli stenditoi sulla terrazza, la spiaggia privata censita al mapp. 72c (l'Amministratore Condominiale mi ha dichiarato che si tratta dell'attuale mapp. 580) (art. 6 del Regolamento allegato al rogito del 13.01.1964 rep. 30744 dello stesso notaio Galanti, v. all. G2) .

-Con convenzione matrimoniale del 03.05.1977, rep. 54597 del notaio Sartorio, trascritta a Treviso il 30.05.1977 ai nn. 7963/6323, [REDACTED] nato il [REDACTED], coniugato il [REDACTED], ai sensi e per gli effetti di cui al 1° comma dell'art. 228 della Legge n. 151/1975, ha dichiarato di non volersi assoggettare al regime di comunione legale dei beni ed ha adottato il regime della separazione di cui all'art. 83 e seguenti.

-Accettazione di eredità con beneficio di inventario rep. n. 221 dell' 08.04.2011 del Tribunale di Conegliano, trascritta a Treviso il 02.05.2011 ai nn. 15278/9725 (vedi Nota di Trascrizione all. D1), a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] e di [REDACTED] nato il [REDACTED], contro [REDACTED] nato il [REDACTED]. Non sono riportati gli immobili ereditati.

-Accettazione di eredità con beneficio di inventario, in base all'atto giudiziario rep. n. 221 dell' 08.04.2011 del Tribunale di Treviso, trascritta a Venezia il 30.03.2023 ai nn. 10396/7803 (vedi Nota di Trascrizione all. D2), a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] e di [REDACTED] nato il 14.10.1991, contro [REDACTED] nato il [REDACTED], per l'immobile in Jesolo, Fg. 73 mappale 241 subalterno 66. Sulla Nota è riportato: “ ...*Successione devoluta per testamento olografo 14.02.2006 del fu [REDACTED] e deceduto in [REDACTED] [REDACTED] pubblicato in data 23.12.2010 n. 45165/23476 di rep. notaio Alberto Sartorio di Conegliano. Si precisa che nel verbale di inventario del Tribunale di Treviso Sez. distaccata di Conegliano n.n. 221/11 rep. 1245 del 29.06.2011, redatto su istanza dei signori [REDACTED] e [REDACTED], gli eredi hanno dichiarato che il de cuius era pieno proprietario , per l'intero, dell'appartamento sito in Comune di Jesolo (VE), via Bafile n. 26, identificandolo erroneamente al Foglio 73, numero 241/366 anziché Foglio 73, numero 241 sub 66*”.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ne risultano.

6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

*Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2005 ai nn. 48897/12630, derivante da decreto ingiuntivo del 16.11.2005 rep. n. 1063 del Tribunale di Conegliano, a favore di Unicredit Banca d'Impresa spa contro [REDACTED]. Importo del capitale €. 300.000,00; importo dell'ipoteca €. 300.00,00. Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà del mapp. 241 sub 66 del Fg. 73 di Jesolo.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 12.12.2005 ai nn. 51150/13281 derivante da decreto ingiuntivo del 28.11.2005 rep. n. 1097 del Tribunale di Conegliano, a favore di Unicredit Banca d'Impresa spa contro [REDACTED]. Importo del capitale €.

63.123,48; importo dell'ipoteca € 75.000,00. Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà del mapp. 241 sub 66 del Fg. 73 di Jesolo.

*Pignoramento trascritto il 15.06.2022 ai nn. 22155/15787, a favore di Fino 1 Securitisation srl, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Immobili colpiti: quota intera del diritto di proprietà del mapp. 241 sub 66 del Fg. 73 di Jesolo.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in € 2.500,00.

Nota: Il costo di cancellazione sopra indicato è ipotetico in quanto l'esatto costo dipende dal prezzo di aggiudicazione (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04.03.2015).

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

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

L'Amministratore Condominiale mi ha inviato comunicazioni mail con allegate la situazione dei versamenti al 27.12.2022 e l'aggiornamento al 22.06.2023 (v. all. G1), dalle quali si evince quanto segue:

- Ad oggi non vi sono rate scadute insolute;
- L'importo medio annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione sono di € 1.200,00;
- Non ci sono spese straordinarie deliberate.

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

Si tratta di un' appartamento per uso stagionale/ turistico. E' posto al secondo piano del Condominio Talamini, di sette piani fuori terra (v. documentazione fotografica all. II). La posizione del fabbricato è ottima dal punto di vista commerciale: si trova in centro a Jesolo Lido, a circa 300 m da piazza Mazzini, ed è accessibile da

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Largo Commerciale n. 1 (laterale di via Bafile) che conduce direttamente alla spiaggia con un percorso di circa 100 metri. L'appartamento si affaccia su via Bafile e su Largo Commerciale. La zona è ben servita dalla rete stradale ed è abbastanza vicina a parcheggi pubblici.

L'edificio non è di recente costruzione (l'abitabilità è del 1963), ma si presenta in discrete condizioni. Le strutture sono tradizionali in laterizio e c.a.. Fra le parti comuni condominiali (v. par. 6.1) vi sono la terrazza di copertura (è accessibile, pedonabile e dotata di lavatoi molto datati e non credo usati), e una piccola spiaggia privata, recintata con siepe, con piccola costruzione per deposito e docce sulla cui parete vi è un cartello che ricorda ai condomini l'uso a rotazione dei posti spiaggia. Nello scoperto comune condominiale, di fianco al fabbricato, vi sono posti auto numerati in uso ad una parte degli appartamenti del condominio, i rimanenti (fra i quali attualmente quello in oggetto) possono usufruire di posto auto nel vicino Aquileia Parking, in abbonamento stagionale a cura del Condominio.

L'appartamento, accessibile da scala e ascensore condominiali, ha una distribuzione razionale (v. planimetria all. C1): si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali, una camera singola, due pogglioli, bagno e w.c. con doccia e finestriati.

Le finiture sono piuttosto datate e vi è la necessità di un intervento di manutenzione generale: i pavimenti sono in piastrelle, i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, con vetro semplice e persiane in legno; le pareti interne sono intonacate al civile ad eccezione dei servizi igienici e della cucina che hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Vi sono i radiatori, ma l'amministratore condominiale mi ha riferito che l'impianto di riscaldamento è stato dismesso e non è più funzionante. Vi è un boiler per l'acqua calda in bagno. C'è impianto di condizionamento (uno split a parete nel disimpegno e unità esterna posta nel poggliolo della camera). Va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario ed effettuando una comparazione dell'immobile da stimare con immobili simili attualmente sul mercato a prezzo noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima². Considerato lo stato dell'immobile, la posizione e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 4.500,00. Detto valore comprende l'incidenza del valore delle parti comuni condominiali e del posto auto scoperto sull' area condominiale, nonché della spesa per il rilascio di nuova agibilità. 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 (bagno, 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. comm. [mq]
Vani principali e accessori diretti	88	1	88
Poggioli	13	0,3	3,9
Superficie commerciale			91,9
Arrotondata			92

² Faccio presente che trattandosi di appartamento con caratteristica particolare essendo molto vicino al mare, i valori forniti dall'O.M.I. per il 2° semestre del 2022, essendo valori medi per l'intera zona (da €/mq 2.350,00 ad €/mq 2.800,00 per abitazioni civili con stato conservativo normale, e da €/mq 3.100,00 ad €/mq 4.100,00 per abitazioni civili con stato conservativo ottimo), vanno corretti al rialzo.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà degli immobili: mq 92 x €/mq 4.500,00 =	€.	414.000,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	-20.700,00
*Importo da detrarre per redazione di APE (v. par. 8bis):	€.	- 200,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 2.500,00
Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.	€.	390.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.	€.	393.000,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

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)

NOTA BENE: Sussiste un dubbio circa il diritto degli esecutati ad accettare l'eredità e ciò richiede una valutazione sul piano legale (v. Nota 1 del paragrafo 6.1)

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativi catastali:

CF Comune di Jesolo, Foglio 73 particella 241 sub 66 , piano secondo, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 93, superficie escluse aree scoperte, balconi, terrazzi mq 89, rendita €. 454,48.

Valore del lotto:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	390.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	393.000,00

ALLEGATI:

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni;
- B1** : Visura del Catasto;
- C1** : Planimetria catastale;
- D1** : Nota di Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta a Treviso il 02.05.2011;
- D2** : Nota di Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta a Venezia il 30.03.2023;
- E1** : Certificato di Stato Libero.
- E2** : Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio.
- F1-F2** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.
- G1** : Comunicazioni dell'amministratore;
- G2** : Regolamento Condominiale allegato all'atto del 13.01.1964 rep. 30744 del notaio Galanti.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 139/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

- H1** : Permesso di abitabilità.
- I1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 12.08.2023

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Paola Rossi