

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
contro e

N° Gen. Rep. 289/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2023 ore 9:45

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):

Cavarzere (Venezia) c.a.p. 30014, via Paneghetti n. 10 ter
Descrizione generica: villetta unifamiliare
Cavarzere, C.F. Fg. 39, particella 919 sub 2 e 3

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato, quota di 1/2 piena proprietà: nato
c.f.:
Esecutato, quota di 1/2 piena proprietà: nata
c.f.: D
Non eseguiti: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano trascrizioni.
Ho però rilevato la presenza di opere visibili che indicano l'esistenza di servitù di passaggio apparenti.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04.04.2010 rep. n. del notaio Salerni, a favore di contro er la quota di 1/2 ciascuno. Importo del capitale €. 200.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti: C.T. mapp. 898 di mq 50 e mapp. 900 di mq 455 del Fg. 39 di Cavarzere.

*Ipoteca volontaria iscritta il ai nn. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.12.2011 rep. n. del notaio Salerni, a favore di Unicredit spa, contro per la quota di 1/2 ciascuno. Importo del capitale €. 58.300,00; importo dell'ipoteca €. 87.450,00. Immobili colpiti: C.F. mapp. 919 sub 2 e 3 del Fg. 39 di Cavarzere.

*Pignoramento trascritto il 18.11.2022 ai nn. a favore di I srl con sede a Roma, contro a. Immobili colpiti: Fg. 39 di Cavarzere: C.T. mapp. 898 di mq 50, mapp. 900 di mq 455 e mapp. 919 di mq 505; C.F. mapp. 919 sub 1, 2 e 3.

Valore lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 205.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 205.380,00

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. 8**
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**

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 289/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

- 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 procedenti 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.

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 09.02.2023, ha nominato quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, 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 gall. Progresso 5.

L'Esperto in data 12.02.2023, ha depositato per via telematica il verbale di giuramento, firmato digitalmente.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Cavarzere, presso l'Ufficio Anagrafe di Cavarzere, 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 29.08.2023, 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, come previsto dallo stesso articolo, da certificato notarile.

Con istanza del 14.02.2023 ho comunicato l'esistenza di un difetto nella continuità delle trascrizioni per la mancata trascrizione di accettazioni di eredità. In seguito al deposito delle Note di Trascrizione di Accettazione tacita di eredità da parte di parte esecutante, nell'udienza dell' 11.07.2023 il G.E. ha disposto la ripresa delle operazioni di stima. Ad oggi quindi 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' DEGLI ESECUTATI

..... nato a il ha il seguente codice fiscale:
(v. all. F1). E' di stato libero (v. all. E1).

..... nata a il ha il seguente codice fiscale:
(v.all. F2). E' di stato libero (v. 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 degli immobili posti in Cavarzero (VE) via Domenico Paneghetti n. 10 ter, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

***C.F. Foglio 39, particella 919 sub 2**

Piano terra e 1°, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 160, rendita €. 433,82 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

In Catasto risulta intestata a e per la quota di 1/2 ciascuno.

***C.F. Foglio 39, particella 919 sub 3**

Piano terra, Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 19, rendita €. 25,56 (v. visura all. B1 e planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestata a e per la quota di 1/2 ciascuno.

Il subalterno 1 è bene non censibile comune ai sub 2 e 3 sopra citati.

I suddetti subalterni costituiscono un'unità abitativa unifamiliare eretta su area individuata al Catasto con il mapp. 919 di mq 505 (vedi visura storica all. B2), derivato dalla unione degli ex mapp. 900 di mq 455 e 898 di mq 50 (anch'essi colpiti dal pignoramento). Il mapp. 919 del C.T. confina, da nord verso est, con mapp. 142, 756, 461, 899, 758 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Ho riscontrato che le planimetrie catastali non corrispondono allo stato reale perché nella prima non viene rappresentato il portico (pur regolare sotto il profilo edilizio) e perché in ambedue non vi sono le opere abusive sanabili meglio descritte al par. 4. La situazione catastale andrà pertanto regolarizzata con una spesa che viene compresa nell'importo stimato al par. 4.

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

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Permesso di Costruire n. 32, Pratica Edilizia n. 116/2008, rilasciato il 10.03.2009 a per "costruzione fabbricato uso abitazione in Boscochiario di Cavarzere".

-Permesso di Costruire in Variante n. 4 rilasciato il 02.02.2011 a (vedi tavola 4, all. G2).

- Dichiarazione su domanda di agibilità del 10.02.2012 (v. all. G1).

Ho rilevato che non sono ancora state realizzate alcune opere, più avanti descritte al par. 8, il cui completamento richiederà una spesa di cui tengo conto nella stima del valore unitario. Ho rilevato inoltre la presenza di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi consistenti in modifiche a tramezze del piano terra allo scopo di eliminare il garage unendo una parte di esso alla cucina e un'altra parte al bagno. L'abuso è sanabile con una spesa che stimo in €. 2.800,00 (comprensivi delle spese per la regolarizzazione catastale e delle spese tecniche), che vengono detratti dal valore dell'immobile.

Non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica perché si tratta di fabbricati.

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

Gli immobili sono in possesso degli esecutati che vi risiedono.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità Immobiliare di Chioggia, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 28.07.2023):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETA'

Gli immobili risultano in proprietà degli esecutati

e

ciascuno per la quota di 1/2 e vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:

*In forza di atto di compravendita trascritto il 25.03.1970 ai nn. 793/678, di divisione trascritta il 22.04.1977 ai nn.

di successione in morte di

¹, di successione in morte

di l

², di divisione trascritta il

11.03.2000 ai nn.

diveniva

proprietario dei mapp. 898 di mq 50 e 900 di mq 455 del Fg. 39 di Cavarzere.

*Con atto del 25.06.2009 rep. ' ' del notaio Rolando, trascritto il 13.07.2009 ai nn. (v. Nota di Trascrizione all. D1), vendeva il terreno

individuato con i mapp. 898 di mq 50 e 900 di mq 455, a :o e

per la quota di 1/2 ciascuno.

*Successivamente i mapp. 898 di mq 50 e 900 di mq 455, originavano il mapp. 919 di mq 505, e su questo veniva eretto il fabbricato oggetto della procedura esecutiva individuato al C.F. con i sub 2 e 3 del mapp. 919 del Fg. 39 di Cavarzere.

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

Non risultano trascrizioni.

Ho però rilevato la presenza di opere visibili che indicano l'esistenza di servitù di passaggio apparenti, meglio descritte al par. 8.

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

*Ipoteca volontaria iscritta il 12.05.2010 ai nn. _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.04.2010 rep. n. _____ del notaio Salerni, a favore di _____ spa, contro _____ e _____ per la quota di ½ ciascuno. Importo del capitale €. 200.000,00; importo dell'ipoteca €. 400.000,00. Immobili colpiti: C.T. mapp. 898 di mq 50 e mapp. 900 di mq 455 del Fg. 39 di Cavarzere.

*Ipoteca volontaria iscritta il 19.01.2012 ai nn. _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.12.2011 rep. n. _____ del notaio Salerni, a favore di _____ contro _____ e _____ per la quota di ½ ciascuno. Importo del capitale €. 58.300,00; importo dell'ipoteca €. 87.450,00. Immobili colpiti: C.F. mapp. 919 sub 2 e 3 del Fg. 39 di Cavarzere.

*Pignoramento trascritto il 18.11.2022 ai nn. (_____), a favore di _____ srl con sede a Roma, contro _____ e _____ (_____) Immobili colpiti: Fg. 39 di Cavarzere: C.T. mapp. 898 di mq 50, mapp. 900 di mq 455 e mapp. 919 di mq 505; C.F. mapp. 919 sub 1, 2 e 3.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 380,00.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detto importo andrà detratto dal valore dell'immobile.

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

L'argomento non viene trattato perchè non si tratta di condominio.

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

Si tratta di un'abitazione unifamiliare con scoperto (v. documentazione fotografica all. H1). La posizione è di modesto interesse commerciale perché piuttosto decentrata (è a circa 4 Km dal centro del Comune, in località Boscochiaro). La zona, ricadente fra i fiumi Adige e Gorzone, è comunque ben edificata e ben servita dalla rete stradale. L'edificio è di costruzione abbastanza recente (l'agibilità è del 2012), e si presenta in buone condizioni. Non sono state ancora ultimate alcune opere: mancano i cancelli, il massetto e la pavimentazione e il battiscopa del marciapiede e del portico, il massetto ed il pavimento del poggiolo, i sanitari ed il rivestimento del muretto di contenimento della vasca del bagno al 1° piano, la sistemazione dello scoperto. Le strutture sono tradizionali in laterizio e c.a. e parte della copertura ha strutture in legno. Le pareti perimetrali hanno rivestimento in "cappotto". Sullo scoperto ho rilevato la presenza di opere che indicano l'esistenza di servitù di passaggio apparenti: lo stradone di accesso che serve anche il mappale confinante di altra proprietà (v. foto n.1) e un accesso pedonale ad altro mappale confinante di altra proprietà (v. foto n. 7).

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra (v. planimetrie catastali all. C1 e C2, con l'avvertenza che non vi compare il portico (pur rappresentato nel progetto, all. G2) e che non vi compaiono gli abusi sanabili già descritti al par. 4: in realtà non esiste la tramezza di separazione fra garage e cucina, e la tramezza di separazione fra garage e bagno è un po' spostata. La distribuzione dei vani è razionale ed esteticamente piacevole: ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e portico al piano terra, due camere, bagno, ripostiglio, ampio disimpegno e piccolo poggiolo al 1° piano.

Le finiture sono di buona qualità e in buone condizioni. I pavimenti sono in piastrelle al piano terra e nei bagni, sono in legno al 1° piano; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera protetti da scuri in legno e pvc. Le pareti interne sono intonacate al civile ad eccezione dei bagni e della cucina che hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle, e del soggiorno che ha una parete con rivestimento decorativo in pietra; il portico ha pilastri in mattoni faccia-vista. I soffitti sono intonacati al civile, ad eccezione del soggiorno e del portico che hanno copertura con travi in legno e interposte tavelle in laterizio in vista. La scala interna ha struttura in acciaio e pedate in legno. In soggiorno e nel portico vi è un caminetto. L'impianto di riscaldamento è a pavimento e la caldaia, a metano, è esterna, incassata sulla parete perimetrale. Vi è uno split al 1° piano. Gli impianti sono di recente esecuzione, ma andrà comunque verificata la conformità alla normativa.

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 con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle 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 2022 che indica un intervallo da €/mq 750,00 ad €/mq 1.100,00 per ville e villini con stato conservativo normale, e da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.300,00 con stato conservativo ottimo), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio). Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto anche conto dei costi per il

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 289/2022
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 Dott. Ing. Paola Rossi

completamento delle opere attualmente non ultimate, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.200,00.

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 delle superfici dei vani principali e accessori diretti (bagni, ripostiglio, disimpegni) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (poggiolo, portico, scoperto). Le superfici sono al lordo dei muri interni e perimetrali e sono approssimate.

		Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. [mq]
A	Vani principali e accessori diretti	176	1	176,00
	Poggiolo	1,70	0,3 fino a mq 25 0,10 per la parte eccedente	0,51
	Portico	23	0,3 fino a mq 25 0,10 per la parte eccedente	6,90
	Scoperto	370	0,00 fino a 5 A 0,10 da 5A a 6 A 0,02 per la parte eccedente	0,00
Superficie commerciale arrotondata				183

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: $183 \times 1.200,00 =$ € 219.600,00

*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.: € - 10.980,00

*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e

catastale (v. par. 3 e 4)	€.	- 2.800,00
*Importo da detrarre per redazione APE (v. par. 8bis)	€.	- 200,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 380,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (Unico):		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	205.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	205.380,00

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 al valore dell'immobile al par. 8.

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

Il tema non viene trattato perché non si tratta di quota indivisa.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO

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

Identificativo catastale:

Comune di in Cavarzere (VE)

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 289/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

*C.F. Foglio 39, particella 919 sub 2, Piano terra e 1°, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 160, rendita €. 433,82.

*C.F. Foglio 39, particella 919 sub 3, Piano terra, Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 19, rendita €. 25,56.

Valore del Lotto:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	205.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	205.380,00

ALLEGATI:

- A1** : Mappa del Catasto Terreni.
- B1** : Visura del Catasto Fabbricati.
- B2** : Visura storica del Catasto Terreni.
- C1-C2** : Planimetrie catastali.
- D1** : Nota di trascrizione dell' atto di acquisto.
- E1-E2** : Certificati di Stato Libero.
- F1-F2** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.
- G1** : Dichiarazione per domanda di agibilità.
- G2** : Tavola n. 4 della Variante al Permesso di Costruire.
- H1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 07.09.2023

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi