

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
contro: 1

N° Gen. Rep. 277/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2023 ore 9:30

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA**

Perizia di stima immobiliare

Lotto 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)

Comune di Eraclea (Ve) – 30020 via Aleardi n. 6

Descriz. generica: abitazione unifamiliare con garage e scoperto

Catasto Fabbricati, Foglio 46, particella 219 sub 1 e 2

NOTA BENE: SUSSISTE UN PROBLEMA CHE INCIDE SUL VALORE DEGLI IMMOBILI E CHE RICHIEDE UNA VALUTAZIONE SUL PIANO LEGALE: VEDI NOTA N. 1 DEL PARAGRAFO 5.

Quota e tipologia del diritto:

Esecutato: quota 1/2 piena proprietà nata il

c.f.: '

Esecutato: quota 1/2 piena proprietà nato il

c.f.: E

Comproprietari non eseguiti: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano presenti.

Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati dalla procedura

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. , derivante da decreto ingiuntivo del ' rep. a favore di , contro l) e a per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale ' ; importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da decreto ingiuntivo del del rep. a favore di , contro) e ia per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale ; importo dell'ipoteca (

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. : derivante da decreto ingiuntivo del del rep. : a favore di contro contro : per la quota c ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 277/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

presente procedura. Importo del capitale € ; importo dell'ipoteca €

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da decreto ingiuntivo del rep. a favore di contro per la quota di 1/2 ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da decreto ingiuntivo del rep. a favore di contro per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da decreto ingiuntivo del rep. a favore di

per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale , importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. , derivante da decreto ingiuntivo del rep. a favore di

per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale , importo dell'ipoteca

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il n. derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di contro o per la quota di dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e per altri beni non compresi nella presente procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il ai nn. derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di , contro rio per la quota di 1/2 dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea. Importo del capitale ; importo dell'ipoteca

*Pignoramento trascritto il ai nn. a favore di ,

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 277/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

contro e' a. Immobili colpiti: Eraclea sub 1 e 2
del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea.

**VALORI DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SE VIENE ACCERTATA
L'APPLICABILITÀ DEI CASI N. 1 E N. 2 (v. Nota n. 1 del par. 5):**

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | |
|---|---------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 333.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 338.600,00 |

**VALORI DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SE VIENE ACCERTATA
L'APPLICABILITÀ DEL CASO N. 3 (v. Nota n. 1 del par. 5):**

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | |
|---|---------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 297.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 302.600,00 |

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:

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. 7**
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. 8**
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. 8**
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. 9**
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.10**
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.12**

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 277/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

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. 15
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. 15
- 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. 19
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. 19
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. 19
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. 19
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. 19

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.

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 25.10.2022, 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 in data 09.11.2022, ha depositato per via telematica il verbale di giuramento, firmato digitalmente.

L'Esperto ha svolto ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ufficio Urbanistica, l'Ufficio Stato Civile del Comune di Eraclea, 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, ed ha eseguito il sopralluogo nella data del 07.12.2022.

Con istanza depositata il 22.03.2023, parte esecutante ha formulato osservazioni alla relazione di CTU del 09.02.2023. Dette osservazioni richiedono una valutazione sul piano legale e non tecnico, ed esulano pertanto dalla sfera di competenza di un CTU: ritiene comunque necessario presentare la presente relazione in sostituzione della precedente per integrazione e rettifica, allo scopo di evidenziare più chiaramente il problema segnalato da parte esecutante.

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.

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 Eraclea il . ha il seguente codice fiscale:

a nata a il il seguente codice fiscale: v. all. F2).

e hanno contratto matrimonio il . Con atto del n. dello Stato Civile di i, io ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della L. 151/75

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 colpisce la quota intera della piena proprietà, degli immobili in Comune di Eraclea, via Aleardi n. 6, meglio descritti al par. 8, così' individuati al Catasto:

***Eraclea, C.F. Fg. 46, particella 219 sub 1 (abitazione unifamiliare)**

Piano terra e 1°, Cat. A/7, classe 3, consistenza vani 10,5, sup. catastale totale mq 225, superficie catastale esclusa superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte mq 223, rendita €. 650,74 (v. visura all. B1, v. planimetria all. C1).

In Catasto risulta intestato a e a ciascuno per la quota di

***Eraclea, C.F. Fg. 46, particella 219 sub 2 (garage)**

Piano terra, Cat. C/6, classe 6, consistenza mq 41, sup. catastale totale mq 51, rendita €. 67,76 (v. visura all. B2, v. planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestato a _____ e a _____ ciascuno per la quota di _____

I subalterni sopra citati costituiscono un'unica unità abitativa insistente su area identificata al Catasto Terreni con la particella 219 del Fg. 46 di mq 840 catastali (v. visura all. B3), confinante (da nord verso est) con particelle 283, 314, 244, 245, 388, 376 e 218 (v. estratto mappa del catasto Terreni, all. A1).

Ho riscontrato una modesta irregolarità catastale sulla planimetria del sub 1 (non vi è rappresentato il poggiolo) e pertanto va sostituita con una spesa stimata in €. 500,00 (che vengono detratti dal valore degli immobili al paragrafo 8).

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

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

-Licenza edilizia pratica n. _____ rilasciata il _____ per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile.

-Variante alla licenza edilizia del punto precedente, _____ rilasciata il _____

-Permesso di abitabilità n. _____ rilasciato il 2 _____

-Concessione edilizia pratica n. _____ rilasciata il _____

per varianti a fabbricato esistente.

-Concessione edilizia pratica n. _____ rilasciata il _____

per varianti in corso d'opera.

-Concessione edilizia pratica n. _____ rilasciata il _____

per ampliamento a fabbricato ad uso abitazione.

-Permesso di abitabilità n. _____ rilasciato il _____ (v. all.

G1).

Non ho rilevato presenza di abusi edilizi rispetto ai titoli edilizi sopra elencati, ad eccezione di una tettoia in legno posta sul fronte verso la strada e di una casetta in

legno con adiacente legnaia posta sul retro, che risultano costruite abusivamente: questi manufatti non sono sanabili e andranno rimossi con una spesa di cui già tengo conto nel valore unitario stimato al par. 8.

Ho anche rilevato l'esistenza di un poggiolo accessibile dalla camera sul fronte sud che non compare sulla pianta del progetto del 1997: ritengo però che non si tratti di un abuso, ma di un mero errore grafico perché il poggiolo è correttamente rappresentato nei prospetti est e sud e anche sulla pianta del progetto originario del 1975.

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

Ho accertato che gli immobili ricadono in zona B1 di completamento.

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

Gli immobili sono occupati dagli esecutati e dal figlio Esiste infatti un contratto di locazione (v. all. D2) stipulato il gistrato a con il quale

edono in locazione a) porzione di unità immobiliare sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, per la durata di anni 15 dal 9.12.2014 al 19.12.2029, al canone annuo di €. 3.000,00 (cioè €/mese 250,00). Con scrittura privata del 19.12.2017, registrata il serie 3 le parti hanno ridotto il canone annuo a €. 1.200,00 (cioè €/mese 100,00) dal mese di gennaio 2018 fino a scadenza del contratto.

Nota n. 1:

Il contratto di locazione sopra citato presenta degli aspetti critici che richiedono una valutazione sul piano legale. Con riferimento alle osservazioni di parte esecutante preciso che:

-con il contratto viene ceduta in locazione una porzione dell'unità immobiliare individuata con i sub 1 e 2, ma non viene in alcun modo precisato (né tramite una descrizione, né tramite una planimetria) di quale porzione si tratti: non è quindi possibile desumere quali vani siano locati, quali non lo siano e quali in uso comune

- il contratto (all'art. 5) in realtà fornisce indicazioni sulle modalità di ripartizione delle spese¹ (...*detti oneri verranno corrisposti dal conduttore alle stregua della ripartizione millesimale* ...), che però risultano generiche perché non sono esplicitati i millesimi.

Si presentano quindi i seguenti casi, la cui scelta non può essere fatta dalla scrivente CTU trattandosi di una valutazione sul piano legale e non tecnico:

CASO N. 1: il contratto di locazione non è opponibile alla procedura.

In questo caso non va apportato alcun deprezzamento al valore dell'immobile.

CASO N. 2: il contratto di locazione è opponibile alla procedura, e va interpretato nel senso che l'intero immobile è dato in locazione.

In tal caso il canone di locazione convenuto in €/mese 100,00 sarebbe di molto inferiore a quello di mercato (non meno di €/mese 700,00) e si avrebbe la situazione prevista dall'art. 2923 del C.C.. Anche in questo caso quindi non va apportato alcun deprezzamento al valore dell'immobile.

CASO N. 3: il contratto di locazione è opponibile alla procedura e va interpretato nel senso che solo una sua porzione (verosimilmente la camera a nord), sebbene non precisata, è data in locazione.

¹ Gli "oneri accessori" della Tabella allegato G al Decreto 30.12.2002, citati all'art. 5 del contratto di locazione, sono le spese di manutenzione, acqua, luce, ecc.

In questo caso il canone di locazione convenuto in €/mese 100,00 sarebbe in linea con i valori di mercato e, considerati i pesanti limiti di uso che verrebbero a gravare, va apportato un deprezzamento del 10% al valore dell'abitazione stimato al par. 8.

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

Da visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare aggiornate al 22.12.2022, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue.

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Il fabbricato in oggetto (censito con i subalterni 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea), oggetto della procedura esecutiva, risulta in proprietà degli esecutati ciascuno per la quota della piena proprietà, in regime di separazione dei beni. 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 del del notaio
trascritto il i nn. 4 Gefin srl con sede in Venezia-Mestre,
vendeva a fabbricato in oggetto.

-In forza di atto di compravendita del el notaio
trascritto il i nn. 295 v. Nota di Trascrizione all.
D1), ideva a ciascuno per la quota
di i regime di separazione dei beni, il fabbricato in oggetto.

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

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 277/2022
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
 PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
 Dott. Ing. Paola Rossi

*Ipoteca giudiziale iscritta il nn. 1 derivante da decreto
 ingiuntivo del a favore di
 contro la quota di ciascuno dei sub 1 e 2
 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella
 presente procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da decreto
 ingiuntivo del favore di
 contro ia per la quota di 1/2 ciascuno dei sub 1 e 2
 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella
 presente procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il nn. 1 derivante da decreto
 ingiuntivo del del rep. 1 favore di
 contro
per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del
 Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente
 procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta il i nn. derivante da decreto
 ingiuntivo de favore di
 contro
er la quota di 1/2 ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del
 Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente
 procedura. Importo del capitale importo dell'ipoteca

*Ipoteca giudiziale iscritta i i nn. derivante da decreto
 ingiuntivo del de di
 contro

TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 277/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale ; importo dell'ipoteca
*Ipoteca giudiziale iscritta il n. derivante da decreto ingiuntivo del del rep. 3 a favore di

a per la quota di ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale ; importo dell'ipoteca
*Ipoteca giudiziale iscritta il n. derivante da decreto ingiuntivo del del a favore di

a per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e contro altri per altri beni non coinvolti nella presente procedura. Importo del capitale mporto dell'ipoteca €.

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il n. 1 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di contro per la quota di $\frac{1}{2}$ dei sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea, e per altri beni non compresi nella presente procedura. Importo del capitale nporto dell'ipotec

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il nn ante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di , contro per la quota di ! i sub 1 e 2 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea. Importo del capitale € , importo dell'ipoteca

*Pignoramento trascritto nn. 2 , a favore di A contro . Immobili colpiti: Eraclea sub 1 e 2 del

mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 5.100,00. 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'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 (sub 1) con scoperto e garage (sub 2) posta su lotto di mq 840 catastali in parte occupati da strada (v. documentazione fotografica all. 11). La posizione è di buon interesse commerciale: è in zona residenziale a circa 500 m dal centro del paese. La zona è ben servita da rete stradale ma scarsa di parcheggi pubblici. Lo scoperto, recintato, con un accesso carrabile ed un accesso pedonale, è occupato da giardino piantumato e percorsi, vi è anche una pompeiana scoperta con travi in legno pavimentata; sullo scoperto insistono anche una tettoia e una casetta in legno con adiacente legnaia che però andranno rimosse (v. par. 4) con una spesa di cui già tengo conto nel valore unitario stimato più sotto.

L'abitazione è stata realizzata negli anni 1974-76, e successivamente ampliata. Si presenta in buone condizioni generali. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo armato. Si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. La distribuzione dei vani è razionale (v. all. C1 e C2): al piano interrato vi è una

piccola cantina, al piano terra vi sono ingresso, pranzo-soggiorno e studio non separati da tramezze, bagno, cucina e taverna non separate da tramezze, lavanderia, C.T., garage e, accessibili solo dall'esterno, una piccola serra ed un portico; al piano primo vi sono disimpegno, tre camere, due bagni ed un poggiolo. I vani al piano terra sono a quote diverse, ed il collegamento avviene tramite alcuni gradini; il soffitto della taverna è mansardato. Le finiture sono per la maggior parte risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato ma comunque di pregio e in buono stato di conservazione. I pavimenti della zona giorno sono in parte in marmo, in parte in legno; quelli della zona notte sono in legno, quelli dei bagni, lavanderia, CT e garage sono in piastrelle; la scala è in legno; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice protetti da scuri in legno o inferriate; il garage ha portone in legno a due ante; le pareti ed i soffitti sono in parte intonacati al civile ed in parte spatolati; la taverna ha soffitto con travi in legno in vista ed interposte perline; i bagni, la lavanderia e la cucina hanno pareti parzialmente rivestite in ceramica; il bagno più grande al 1° piano è provvisto di vasca-doccia con sauna Jacuzzi. L'impianto di riscaldamento è a radiatori ma vi sono anche due caminetti; la caldaia è posta nella CT al piano terra. Gli impianti sembrano in buone condizioni, ma sarà necessario verificarne la rispondenza alle normative. In garage vi sono danni da umidità: l'esecutato ha dichiarato che sono risalenti ad un pregresso guasto della lavatrice.

Considerata la natura dell'immobile 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, già compravenduti a 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

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 277/2022
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
 PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
 Dott. Ing. Paola Rossi

fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, primo semestre 2022 che indica un intervallo da €/mq 1.000,00 ad €/mq 1.300,00 per ville in stato conservativo normale e un intervallo da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.600,00 per ville in 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 in particolare al par. 4 per le opere abusive da rimuovere, tenuto anche conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.500,00.

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 della superficie al lordo dei muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti (bagni, disimpegni), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (poggiolo, portico, lavanderia, cantina, CT, garage, scoperto). Vengono assunti gli stessi coefficienti di omogeneizzazione indicati nel D.P.R.. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

| | Sup. [mq] | Coeff. di omogeneizz. | Sup. comm. [mq] |
|-------------------------------------|-----------|---|-----------------|
| Vani principali e accessori diretti | A1= 195 | 100 % | 195 |
| Poggiolo | 4 | 30% fino a mq 25 + 10% oltre | 1,2 |
| Portico | 4 | 25% | 1 |
| Lavanderia, cantina, CT | 35 | 50% | 17,5 |
| Garage | 48 | 50% | 24 |
| Scoperto | 500 | 0% fino a 5 x A1 + 10% x A1+ + 2% oltre | 0 |
| | | Superficie commerciale | 238,7 |
| | | Arrotondato | 238 |

TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 277/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

| | | |
|---|----|-------------|
| *Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: 238 x 1.500,00 = | €. | 357.000,00 |
| *Riduzione del valore del 10% per l'esistenza della locazione (solo per il caso n. 3, v. par. 5): | €. | - 35.700,00 |
| *Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi: | €. | - 17.850,00 |
| *Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3): | €. | - 500,00 |
| *Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): | €. | -5.100,00 |

VALORI DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SE VIENE ACCERTATA L'APPLICABILITÀ DEI CASI N. 1 E N. 2 (v. Nota n. 1 del par. 5):

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | |
|---|------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. | 333.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. | 338.600,00 |

VALORI DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SE VIENE ACCERTATA L'APPLICABILITÀ DEL CASO N. 3 (v. Nota n. 1 del par. 5):

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | |
|---|------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. | 297.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. | 302.600,00 |

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Presso la Regione Veneto è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica relativo al sub 1 del mapp. 219 del Fg. 46 di Eraclea (v. all. E1). L'Attestato , datato 09.12.2014, indica la classe energetica G.

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 le vendite dovrebbero essere assoggettate 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:

*Eraclea, C.F. Fg. 46, particella 219 sub 1, piano terra e 1°, Cat. A/7, classe 3, consistenza vani 10,5, sup. catastale totale mq 225, superficie catastale esclusa superficie di balconi, terrazzi e aree scoperte mq 223, rendita €. 650,74.

*Eraclea, C.F. Fg. 46, particella 219 sub 2, piano terra , Cat. C/6, classe 6, consistenza mq 41, sup. catastale totale mq 51, rendita €. 67,76.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 277/2022
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
IN SOSTITUZIONE DELLA RELAZIONE DATATA 09.02.2023
PER INTEGRAZIONE E RETTIFICA
Dott. Ing. Paola Rossi

**VALORI DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SE VIENE ACCERTATA
L'APPLICABILITÀ DEI CASI N. 1 E N. 2 (v. Nota n. 1 del par. 5):**

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | |
|---|---------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 333.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 338.600,00 |

**VALORI DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE SE VIENE ACCERTATA
L'APPLICABILITÀ DEL CASO N. 3 (v. Nota n. 1 del par. 5):**

Valore lotto n. 1 (Unico)

| | |
|---|---------------|
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 297.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: | €. 302.600,00 |

ALLEGATI:

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni;
- B1-B3** : Visure del Catasto;
- C1-C2** : Planimetrie catastali;
- D1** : Nota di trascrizione di atto di compravendita;
- E1** : Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio;
- F1-F2** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate;
- G1** : Permesso di abitabilità;
- H1** : Attestato di Prestazione Energetica;
- I1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 30.03.2023

L'Esperto alla stima
dott. Ing. Paola Rossi