

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro:

N° Gen. Rep. 256/2022
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
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: 042143910
Fax: 042143910
Email: studio.rossi.meneguz@gmail.com
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 1 (Unico)

Comune di Venezia (Ve) – 30172 via Milano n. 12

Descriz. generica: appartamento con garage.

Catasto Fabbricati, Foglio 139 particella 950 sub 17 e 25

Quota e tipologia del diritto:

Esecutato: quota intera della nuda proprietà

Non eseguito: quota intera dell'usufrutto

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

-Servitù di transito per pedoni, autoveicoli e veicoli a favore del mapp. 2031 su una fascia di terra larga m 5,50 per una lunghezza di circa m 30, posta a ovest del fabbricato al mapp. 950 e che si estende da via Milano fino allo spigolo sud-ovest del medesimo stabile;

-Analogia servitù di passaggio esistente dalla via Firenze, attraverso la rampa sotterranea insistente sul mapp. 950, a favore delle autorimesse sotterranee del fabbricato al mapp. 2031, e ciò fino alla scaletta interna che porta al soprastante cortile del medesimo mapp. 2031.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 29.03.2013 ai nn. 9206/1218, derivante da atto giudiziario del Tribunale per i minorenni di Venezia rep. n. 853 del 30.12.2008, a favore di ██████████ contro ██████████ Importo del capitale €. 50.000,00; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: nuda proprietà dei sub 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. ME 18 di Venezia Mestre (ora Fg. 139 di Venezia).

*Pignoramento trascritto il 23.11.2022 ai nn. 42720/30358, a favore di ██████████ contro ██████████ Immobili colpiti: nuda proprietà dei sub 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. 139 di Venezia.

Valore lotto n. 1 (Unico)

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 159.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: € 159.650,00

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. 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. 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. 8**
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. 256/2022
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. 14

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. 14

10. allegghi 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. 14

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. 14

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. 14

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 18.10.2022, 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, svolte le ricerche presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, gli Uffici dello Stato Civile di Mestre e di Martellago, 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 nella data del 01.12.2022, 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.

Rilevo che non è stata depositata la Nota per Trascrizione del pignoramento, ma comunque la ho allegata alla presente (v. all. D3).

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' DELL' ESECUTATO

Risulta di stato civile libero (v. Certificato di Stato Libero, 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 colpisce la nuda proprietà degli immobili in Comune di Venezia, località Mestre, via Milano n. 12¹, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

***Venezia, C.F. Fg. 139, particella 950 sub 17 (appartamento + ripostiglio)**

Piano 8° , Cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6, sup. catastale totale mq 119, superficie catastale esclusa superficie dei balconi mq 111, rendita €. 1.077,74 (v. visura all. B1, v. planimetria all. C1).

In Catasto risulta intestato a _____ per la nuda proprietà e a _____ nata il _____, per l'usufrutto.

***Venezia, C.F. Fg. 139, particella 950 sub 25 (garage)**

Piano interrato , Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 12, sup. catastale totale mq 13, rendita €. 123,95 (v. visura all. B2, v. planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestato a _____ per la nuda proprietà e a _____, per l'usufrutto.

I subalterni sopra citati costituiscono porzioni del condominio insistente su area identificata al Catasto Terreni con la particella 950 del Fg. 139, confinante (da nord verso est) con strada via Milano, con map. 951, 952, 946, 945 e 2031 (v. estratto mappa del catasto Terreni, all. A1).

¹ L'appartamento è accessibile da via Milano e da via Firenze, mentre il garage è accessibile solo da via Firenze.

Ho riscontrato che la planimetria del sub 17 è difforme dallo stato reale e pertanto va sostituita con una spesa stimata in €. 400,00 (che vengono detratti dal valore degli immobili al paragrafo 8).

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

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

-Licenza edilizia prot. gen. 73734, pratica n. 1054/67, rilasciata il 05.04.1968 a Cooperativa "██████████" dipendenti statali e ██████████, per la costruzione di casa ad uso abitazioni economico-popolari.

-Licenza edilizia prot. gen. 73734, pratica n. 783/68, rilasciata il 08.08.1968 alla Cooperativa "██████████" dipendenti statali e ██████████, in variante alla licenza n. 1054.

-Licenza edilizia prot. gen. 43696, pratica n. 511/69, rilasciata il 19.09.1969 alla Cooperativa "██████████" dipendenti statali di ██████████, per variante alla licenza n. 783.

-Dichiarazione di abitabilità prot. n. 41.006, rilasciata il 19.11.1970 a Forti Luciana (v. all. G1).

-Autorizzazione prot. n. 94/11351, rilasciata il 06.10.1994 a ██████████ per sostituzione delle finestre di tipo normale con altre dotate di vetrocamera..

-Concessione edilizia in sanatoria prot. 13349/8046/00, rilasciata il 05.12.1995 a ██████████, per opere abusivamente eseguite.

Non ho rilevato presenza di abusi edilizi ad eccezione della demolizione di tramezze dell'ingresso e del corridoio che hanno reso comunicanti gli ambienti. L'abuso è in parte sanabile, ma andrà ricostruita la parete di separazione fra zona giorno e zona notte, con una spesa complessiva stimata in €. 3.000,00 (vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8).

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

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

L' immobile è occupato dalla sig.ra

(v. Certificato di Esistenza in Vita, all. E2), proprietaria per il diritto di usufrutto (v. par. 6.1).

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare aggiornate al 16.12.2022, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue.

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

I subalterni 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. 139 di Venezia, risultano in proprietà di [redacted] per la nuda proprietà e di [redacted] per l'usufrutto. 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 16.02.1994 rep. 54494 del notaio Pellegrino, trascritto il 01.03.1994 ai nn. 4175/3041 (v. Nota di Trascrizione, all. D1), [redacted] nata il 02.08.1943, già proprietaria da oltre il ventennio, vendette a [redacted] nato il 31.07.1962, l'appartamento ed il garage censiti al Catasto con i sub 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. ME 18 di Venezia.

-In forza di atto di donazione del 02.04.2004 rep. 64462 del notaio Pellegrino, trascritto il 22.04.2004 ai nn. 15540/9784 (v. Nota di Trascrizione, all. D2), [redacted], riservandosi la nuda proprietà, donò alla madre [redacted] nata [redacted], tuttora vivente (v. Certificato di Esistenza in Vita, all. E2), il diritto di usufrutto vitalizio dei sub 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. ME 18 di Venezia (poi diventerà Fg. 139 di Venezia).

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

Sull'atto di compravendita trascritto il 01.03.1994 ai nn. 4175/3041 vengono citate le seguenti (v. all. D1):

-Servitù di transito per pedoni, autoveicoli e veicoli a favore del mapp. 2031 su una fascia di terra larga m 5,50 per una lunghezza di circa m 30, posta a ovest del fabbricato al mapp. 950 e che si estende da via Milano fino allo spigolo sud-ovest del medesimo stabile;

-Analoga servitù di passaggio esistente dalla via Firenze, attraverso la rampa sotterranea insistente sul mapp. 950, a favore delle autorimesse sotterranee del fabbricato al mapp. 2031, e ciò fino alla scaletta interna che porta al soprastante cortile del medesimo mapp. 2031.

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

*Ipoteca giudiziale iscritta il 29.03.2013 ai nn. 9206/1218, derivante da atto giudiziario del Tribunale per i minorenni di Venezia rep. n. 853 del 30.12.2008, a favore di ██████████ contro ██████████. Importo del capitale €. 50.000,00; importo dell'ipoteca €. 50.000,00. Immobili colpiti: nuda proprietà dei sub 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. ME 18 di Venezia Mestre (ora Fg. 139 di Venezia).

*Pignoramento trascritto il 23.11.2022 ai nn. 42720/30358, a favore di ██████████ contro ██████████. Immobili colpiti: nuda proprietà dei sub 17 e 25 del mapp. 950 del Fg. 139 di Venezia (v. Nota di Trascrizione, all. D3).

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 650,00. 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

Dalla comunicazione e dai documenti inviati dall' Amministratore Condominiale (v all. H1), deduco quanto segue:

-Al 26.01.2023 risultano da pagare, perché non ancora scaduti, € 15,31 a carico dell'esecutato , ed € 2.015,69 a carico dell'usufruttuaria non eseguita.

-L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione rilevato nell'esercizio 2021/22 è di € 2.695,09 per l'appartamento e di € 197,56 per il garage.

-Per la spesa straordinaria (riqualificazione della Centrale Termica), il cui consuntivo è stato approvato il 25.01.2023, risultano da pagare perché non ancora scaduti, € 151,04 a carico dell'usufruttuaria non eseguita.

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

Si tratta di un appartamento all'8° piano (attico) con un ripostiglio al piano interrato (sub 17) e con garage (sub 25), posti in un grande complesso condominiale di 9 piani fuori terra, occupato da negozi ed appartamenti (v. documentazione fotografica all. I1). Il fabbricato si trova in posizione di buon interesse commerciale, perché inserito in zona centrale, ben servita dalla rete stradale ma scarsa di parcheggi pubblici, a circa 2 Km dalla piazza principale (piazza Ferretto) e a circa 1 Km dalla Stazione Ferroviaria.

Il condominio risale all'anno '70, ma si presenta in discrete condizioni. Lo scoperto condominiale su via Milano, munito di sbarra, è utilizzato come parcheggi (non numerati) riservati ai condomini; lo scoperto su via Firenze è occupato da percorsi e giardino.

L'appartamento è accessibile da scala e ascensore condominiali con l'ingresso principale da via Milano ed un ingresso secondario da via Firenze. Originariamente si distribuiva in ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, due camere, bagno finestrato con vasca , wc cieco con vasca molto piccola e due poggiali (v. planimetria catastale all. C1), ma è stato abusivamente modificato tramite demolizione di tramezze allo scopo di ampliare e mettere in diretta comunicazione i vani della zona giorno eliminando il ripostiglio (v. par. 4). Le finiture sono di media qualità e in discrete condizioni. I pavimenti sono in legno, ad eccezione del bagno, del w.c, e dei poggiali che hanno pavimenti in piastrelle; i serramenti esterni sono in legno in parte con vetrocamera e in parte con vetro semplice, protetti da persiane in legno, ad eccezione della vetrata scorrevole della cucina che non ha persiana; le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile ad eccezione del soggiorno che ha pareti in parte rivestite in sughero, le camere che hanno pareti rivestite in carta da parati ed i servizi igienici che hanno pareti parzialmente piastrelate. L'impianto di riscaldamento è a radiatori ed è centralizzato. Va verificata la conformità degli impianti alla normativa.

Il ripostiglio posto al piano interrato, ha porta in lamiera, pavimento in calcestruzzo, pareti intonacate. Ha una piccola finestrella in alluminio non apribile.

Il garage è accessibile da rampa e corsia di manovra condominiali. Ha basculante in lamiera, pavimento in calcestruzzo trattato, pareti in muratura intonacate e finestrella wasistas in alluminio (v. planimetria all. C2).

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, primo semestre 2022 che indica un intervallo da €/mq 1.500,00 ad €/mq 1.800,00 per abitazioni civili con stato conservativo normale e un intervallo da €/mq 1.400,00 ad €/mq 1.800,00 per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale), 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 della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario di mercato è stimato in €/mq 1.850,00.

Il valore della nuda proprietà viene calcolato secondo le disposizioni del D.P.R. n.131/1986:

Età della usufruttuaria

Coefficiente: 4

Saggio di interesse legale : 5%

Valore dell' usufrutto: $5\% \times 4 \times$ Valore piena proprietà

Valore della nuda proprietà= Valore della piena proprietà $\times (1 - 5\% \times 4) =$
= Valore della piena proprietà $\times 0,80$

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, corridoio) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (poggioli, ripostiglio al piano interrato, garage). Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 256/2022
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arroton. [mq]
Vani principali e accessori diretti	103	1	103
Poggioli	22	0,3	6,6
Ripostiglio al piano interrato	3	0,25	0,75
Garage	12	0,5	6
Superficie commerciale arrotondata			116

- *Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: $116 \times 1.850,00 =$ €. 214.600,00
- *Valore da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3): €. - 400,00
- *Valore da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4): €. - 3.000,00
- *Valore da detrarre per redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis): €. - 200,00
- *Valore commerciale della quota intera della nuda proprietà:
 $214.600,00 \times 0,8 - 400,00 - 3.000,00 - 200,00 =$ €. 168.080,00
- *Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza zia per vizi : €. - 8.404,00
- *Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 650,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (nuda proprietà)	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 159.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€. 159.650,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00.

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

Non essendoci contitolarità del diritto reale della nuda proprietà (spettante totalmente all'esecutato), ritengo che non si tratti di un bene in comunione da dividere. In ogni caso, i beni in oggetto non sono comodamente divisibili.

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: nuda proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativi catastali:

*Venezia, C.F. Fg. 139, particella 950 sub 17, Piano 8°, Cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6, sup. catastale totale mq 119, superficie catastale esclusa superficie dei balconi mq 111, rendita €. 1.077,74.

*Venezia, C.F. Fg. 139, particella 950 sub 25, Piano interrato, Cat. C/6, classe 8, consistenza mq 12, sup. catastale totale mq 13, rendita €. 123,95.

Valore dei beni in nuda proprietà:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 159.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 159.650,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 256/2022
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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** : Nota di trascrizione di atto di donazione;
- D3** : Nota di trascrizione del pignoramento;
- E1** : Certificato di Stato Libero;
- E2** : Certificato di Esistenza in Vita;
- F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- G1** : Dichiarazione di abitabilità;
- H1** : Comunicazione dell'Amministratore Condominiale;
- I1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 24.02.2023

L'Esperto alla stima
dott. Ing. Paola Rossi