

# Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



contro



N° Gen. Rep. 233/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.02.2024 ore 10:00

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

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Perizia di stima immobiliare

#### Lotto n. 1 (unico)

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Meneguz  
**Codice fiscale:** MNGLSN92P28L407K  
**Studio in:** Galleria Progresso 5 - 30027  
San Donà di Piave  
**Telefono:** 042143910  
**Fax:** 042143910  
**Email:** alessandro.meneguz.rossi@gmail.com  
**Pec:** alessandro.meneguz@ingpec.eu



## 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. 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)

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 233/2023  
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC  
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

- atti di asservimento urbanistici
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
  - altri pesi e limiti d'uso
2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....**pag. 7**
  - 7.** indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia..... **pag. 9**
  - 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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. 9**
  - 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. 12**
  - 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. 12**
  - 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. 12**
  - 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. 12**
  - 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. 12**

## **PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 08.11.2023, ha nominato quale esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il sottoscritto ing. Meneguz Alessandro, iscritto all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 4818 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n.987, con studio in San Donà di Piave, galleria Progresso 5.

L'Esperto, in data 27.11.2023, 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 Chioggia, presso l'Ufficio dello Stato Civile di Chioggia, 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 07.12.2023, 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) è stata sostituita, come previsto dallo stesso articolo, da certificato notarile.

<p><u>Nota n. 1:</u> Non sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, perché non è stata trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato (vedi storia della proprietà al par. 6).</p>
--

\*\*\*

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





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

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è depositata la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia prot. n. 16680, rilasciata il 19.04.1967 a [REDACTED] per la costruzione di un magazzino (v. stralcio, all. G1);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 587/96 rilasciata il 05.04.1996 a [REDACTED] [REDACTED] per opere abusive: magazzino interrato ad uso commerciale, modifica alla forometria, scala dal piano terra al piano interrato, opere interne (v. stralcio, all. G2).

Ho rilevato la presenza dei seguenti abusi edilizi: diversa forma del tetto (solaio piano + solaio a travetti inclinati), piccolo vano interno vicino all'ingresso, variazione forometrica.

Gli abusi sono sanabili con un importo preventivato di € 2.000,00 (comprensivo di regolarizzazione catastale e spese tecniche) che vengono detratti dal valore stimato al par. 8. Inoltre non sono completate le opere di finitura (intonaci) e gli impianti, e non risulta rilasciata l'agibilità: delle conseguenti spese si tiene conto nella stima del valore unitario al par. 8.

\*\*\*

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non viene prodotto perché si tratta di fabbricato.

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero, ma era ingombrato da materiale vario.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate-Servizio pubblicità Immobiliare di Venezia, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 01.12.2023):

## 6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

La quota di ½ del mapp. 212 del Fg. 69 di Chioggia, colpita dal pignoramento, risulta in proprietà di [REDACTED] (esecutato) e la rimanente quota di ½, non colpita da pignoramento, risulta in proprietà di [REDACTED]

Esiste infatti la seguente storia:

\*In forza di atto di compravendita del 29.08.1975, rep. n. 1243 del notaio Guerrini, trascritto il 13.09.1975 ai nn. 2252/1876 (v. Nota di trascrizione, all. D1), [REDACTED] nato [REDACTED] vendette, fra l'altro, il magazzino di mq 117 insistente su area distinta con i mapp. 496/b e 212/b del Fg. 69 di Chioggia, al figlio [REDACTED] riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante.

\*In forza di trascrizione del [REDACTED] (v. Nota di trascrizione, all. D2), in seguito a morte di [REDACTED] avvenuta il [REDACTED] l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a favore di [REDACTED] sul mapp. 212 del Fg. 69 di Chioggia e su altri immobili.

\*In forza di successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] 4, certificato trascritto il [REDACTED] rettificata con trascrizione del [REDACTED] (v. all. D3), i figli [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] ereditarono ciascuno la quota di ½ del mapp. 212 del Fg. 69 di Chioggia e altri immobili.

\*Atto di acquiescenza al testamento di [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai [REDACTED] con il quale [REDACTED]

[REDACTED] riconoscendo che l'accettazione da loro fatta era da ritenersi inefficace<sup>3</sup>, riconobbero

<sup>2</sup> Col suddetto testamento, il de cuius nominò eredi universali i figli [REDACTED] e [REDACTED]

<sup>3</sup> [REDACTED] avevano in precedenza trascritto l'accettazione espressa di eredità di [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



che l'eredità dovesse essere devoluta in forza del testamento olografo di [REDACTED]

\*Rilevo che non risulta trascritta l'accettazione di eredità di [REDACTED], né a favore di [REDACTED], né a favore dell'esecutore [REDACTED]

## **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, meglio descritte al par. 8.

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

\*Pignoramento trascritto il 03.10.2023 ai nn. 5513/4142, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½. Immobili colpiti: C.F. mapp. 212 del Fg. 69 di Chioggia.

### Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 300,00.

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**

Il tema non viene preso in considerazione perché non si tratta di condominio.

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

Si tratta di un magazzino disposto in parte al piano terra e in parte al piano seminterrato avente accesso carrabile da scoperto di altra proprietà (v. documentazione fotografica all. H1).

Presenta scarso interesse commerciale perché, pur trovandosi lungo la S.S. Romea,

è in zona decentrata a circa 10 Km dal centro di Chioggia e a circa 2 Km dal centro della località Sant'Anna; inoltre il fabbricato risulta mal posizionato avendo l'ingresso su scoperto non di proprietà ed essendo disposto ortogonalmente rispetto all'entrata rendendo difficoltosa la manovra con mezzi motorizzati. Il magazzino è posto in aderenza ad altro fabbricato ad uso residenziale eretto in un mappale confinante: il tetto di copertura, a falde, è unico e serve ambedue i fabbricati.

Il fabbricato risulta al grezzo e si presenta in scadenti condizioni generali. Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo armato, in blocchi e in laterizio. La parte al piano terra, è un magazzino di altezza interna di circa 3,80 m, con copertura composta da solaio piano orizzontale e da solaio a falde inclinate in latero-cemento, al suo interno sono stati ricavati altri due magazzini di altezza interna di circa m 2, con copertura piana utilizzata come soppalco accessibile da scaletta a pioli di altezza ridotta (circa 1,5 m), ed un terzo piccolo vano abusivo privo di copertura. La parte al piano seminterrato, è una cantina di altezza interna di circa m 2,75, con copertura piana (lastrico solare non accessibile) ed è accessibile dal p.t. tramite una scaletta interna. La distribuzione interna è rappresentata nella planimetria (v. all. C1): l'unico accesso dall'esterno è carrabile ed ha larghezza di circa 2,5 m e altezza di circa 2 m. Lo stato delle finiture risulta al grezzo: mancano i serramenti per alcune finestre, gli intonaci e i pavimenti. Non è presente l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico presenta cavi sospesi, non sotto traccia.

In sede di sopralluogo ho rilevato la presenza di opere sullo scoperto di altra proprietà, che denotano una servitù apparente di passaggio: l'accesso dalla strada all'immobile oggetto della procedura può avvenire esclusivamente attraverso lo scoperto carrabile dei mappali 495 e 2357.

La stima che segue è condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametri la superficie al lordo delle pareti, e il prezzo unitario di mercato esercitato nella zona per edifici con simili caratteristiche accertato presso operatori del settore.

Considerato lo stato dell'immobile, la sua posizione, tutto quanto è stato finora esposto ed in particolare al paragrafo 4 circa la necessità di completare opere di finitura e impianti, e di ottenere il rilascio dell'agibilità, stimo un valore unitario di €/mq 300,00. Il valore della quota di proprietà dell'esecutata viene deprezzato del 10% per tener conto della più difficile commerciabilità rispetto alla quota intera. 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 (magazzini al piano terra), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (cantina al piano seminterrato). Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Vani principali e acc. diretti al p.t.	127	1	127
Cantina al piano seminterrato	44	0,5	22
Superficie commerciale arrotondata			149

\*Valore commerciale della quota intera:

mq 149 x €/mq 300,00 = €. 44.700,00

\*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia

e catastale (v. par. 3 e 4) €. - 2.000,00

\*Valore commerciale della quota di ½ in proprietà dell'esecutato:

$(44.700,00 - 2.000,00) / 2 \times (1-10\%) =$  €. 19.215,00

\*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan=

zia per vizi: €. - 960,75

\*Importo da detrarre per cancellazione formalità

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. . - 300,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (quota di 1/2):

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €. 18.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud : €. 18.300,00

\*\*\*

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

Considerata la destinazione a magazzino, la stessa non ricade tra le destinazioni di cui art. 3 D.P.R. 412/1993 e quindi non è previsto il rilascio della certificazione energetica.

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

L'immobile non è comodamente divisibile secondo le quote colpite e non colpite dal pignoramento.

### **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 è possibile dedurre, 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 di 1/2

Identificativo catastale:

\*Comune di Chioggia,

C.F. Foglio 69, particella 212, Piano terra e seminterrato, Cat. C/2, classe 9, consistenza mq 144, superficie catastale mq 175, rendita €. 126,43.

Valore del Lotto 1 (Unico) quota di 1/2 :

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	18.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	18.300,00

\*\*\*

**ALLEGATI:**

- A1** : Mappa del Catasto Terreni.
- B1** : Visura del Catasto Fabbricati.
- C1** : Planimetria catastale.
- D1-D3** : Note di trascrizione di atti di trasferimento della proprietà.
- E1** : Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.
- F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.
- G1** : Stralcio Licenza Edilizia prot. n. 16680 del 1967.
- G2** : Stralcio Concessione in sanatoria n. 587 del 1996.
- H1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 03.01.2024

L'Esperto alla stima  
dott. ing. Alessandro Meneguz