

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 150/2023

promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

contro



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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)

Comune di Venezia – 30174 via Delle Marmarole n. 38

Descrizione generica: appartamento con piccolo garage

Catasto Fabbricati: Foglio 128, particella 588 subalterni 4 e 11

Segnalo la sussistenza di un problema di natura legale da prendere in considerazione perché incide sulla quota da mettere in vendita e su un eventuale diritto a favore delle coniugi (v. Nota n. 1 del paragrafo 2).

Quota e tipologia del diritto:

Esecutati:

quota 1/2 di diritto di proprietà:

quota 1/2 di diritto di proprietà:

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano presenti.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 04.10.2004 ai nn. 36581/8234, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 23.09.2004 rep. n. 64519/6528 del notaio Sandi, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, contro [redacted] ciascuno per la quota di 1/2. Importo del capitale €. 164.000,00; importo dell'ipoteca €. 328.000,00. Immobili colpiti: sub 4 e 11 del mapp. 588 del Fg. 7 Sez. ME di Venezia.

*Pignoramento trascritto il 21.07.2023 ai nn. 25393/19115, a favore di Amco – Asset Management Company spa con sede a Napoli, contro [redacted] ciascuno per la quota di 1/2. Immobili colpiti: sub 4 e 11 del mapp. 588 del Fg. 7 Sez. ME di Venezia.

Valore lotto n. 1 (Unico)

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	120.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	120.850,00

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. 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. 7**
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**

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 150/2023
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
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. 10
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis..... pag. 10
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile.....pag. 13
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini.....pag. 13
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.....pag. 13
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.....pag. 13
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito..... pag. 14

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Sara Pitinari con provvedimento del 28.09.2023, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5. L'Esperto ha prestato giuramento di rito il 17.10.2023, firmato digitalmente, e inviato per via telematica nella stessa data.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l'Archivio Generale di Venezia, presso l'Ufficio Anagrafe di Venezia, 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 30.10.2023, 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), come previsto dallo stesso articolo e' stata sostituita da certificato notarile.

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

In data

(v. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, all E1) e

successivamente, il [REDACTED] (v. Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita, all. E3).

Nota n. 1: Nell'estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio non vi sono annotazioni circa la scelta del regime patrimoniale, e quindi sarebbe da intendere che siano in comunione legale dei beni ma sulla Nota di Trascrizione dell'Atto di acquisto è specificato che ambedue gli acquirenti sono coniugati in regime di separazione dei beni (vedi par. 6.1).

Segnalo che però dalla Nota–Studio n. 4430 del Consiglio Nazionale del Notariato¹, risulta che il regime patrimoniale dei cittadini coniugati del [REDACTED] è quello della separazione dei beni e che tale normativa nazionale in materia è applicabile anche oltre la sua giurisdizione. Trattandosi di questione di natura legale e non tecnica, non spetta alla scrivente CTU decidere se possa essere venduta la intera quota di proprietà in capo agli esecutati, e se sussiste o meno un eventuale diritto a favore delle coniugi: pertanto nei paragrafi che seguono evidenzierò, nei punti ove necessario, questa particolare circostanza.

[REDACTED]
[REDACTED] (v. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, all E2) e successivamente, il [REDACTED] (v. Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita, all. E4).

Nell'estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio non vi sono annotazioni circa la scelta del regime patrimoniale, e quindi sarebbe da intendere che siano in comunione

¹ Lo Studio 4430 del Consiglio nazionale del Notariato, già richiamato dal G.E. in una Ordinanza nella E.I. n. 457/2019 di questo Tribunale, è reperibile sul sito: <https://www.notariato.it/sites/default/files/4430.pdf>

legale dei beni. Richiamo qui nuovamente la mia Nota n. 1 appena sopra.

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 in Venezia Mestre, via Delle Marmarole n. 38, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di Venezia (VE):

***C.F. Foglio 128 particella 588 sub 4 (appartamento)**

(derivato da ex Sez. ME Fg. 7, particella 588 sub 4)

Zona Censuaria 9, Piano 2°, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 89, superficie catastale esclusi balconi, terrazzi, aree scoperte mq 88, rendita €. 424,53 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

***C.F. Foglio 128 particella 588 sub 11 (garage)**

(deriva da ex Sez. ME Fg. 7, particella 588 sub 11)

Zona Censuaria 9, Piano terra, Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 27, rendita €. 143,16 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C2).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

I subalterni sopra descritti fanno parte di condominio insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 588, confinante, da nord verso est, con mapp.607, 589, 590, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Ho riscontrato che sulla planimetria del sub 11 è riportata la destinazione "magazzino" anziché "garage": va pertanto sostituita con una spesa stimata in € 500,00 che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

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

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

*Licenza Edilizia n. 2095, prot.gen. n. 23541, rilasciata il 23.11.1962 a [REDACTED]

[REDACTED] per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione.

*Certificato di Abitabilità n. 46613/63 del 30.08.1963 (vedi Dichiarazione del Sindaco relativa al Certificato di Abitabilità, all. H1).

*Concessione edilizia in sanatoria n. 34949, prot. n. 67700/34949/00, rilasciata il 14.05.2001 a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione all'interno del sedime del fabbricato, con ricavo di un garage in difformità alla Licenza Edilizia n. 2095/1961.

Non ho rilevato presenza di abusi edilizi ad eccezione dell'apertura di una porta fra la cucina e lo stanzino adiacente e la chiusura di una porta fra lo stesso stanzino e il vano denominato "pranzo": detto abuso è sanabile con una spesa stimata in €.1.500,00 (comprensiva di spese tecniche) che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

Trattandosi di fabbricato non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica.

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

Gli immobili sono in possesso del [REDACTED]

[REDACTED] vi residenti. Il [REDACTED] ha dichiarato di essere in possesso di

contratto di comodato stipulato il 28.11.2018 di durata biennale (quindi scaduto).

Essendo gli immobili occupati senza titolo, non apporterò alcuna detrazione al valore stimato al par. 8.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 10.11.2023):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ'

Gli immobili risultano in proprietà degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, ma è da tener presente quanto ho esposto
nella Nota n. 1 del par. 2 circa il regime patrimoniale. Inoltre sussiste la continuità
delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-Atto di compravendita del 02.07.2001 rep. n. 117721 del notaio Faotto, trascritto il
06.07.2001 ai nn. 21695/14872, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] vendevano l'intera proprietà dei sub 4 e 11 del
mapp. 588 del Fg. 7 Sez. ME di Venezia a [REDACTED] e

-Atto di compravendita del 23.09.2004 rep. n. 64518/6527 del notaio Sandi, trascritto
il 04.10.2004 ai nn. 36580/22931 (v. Nota di Trascrizione, all. D1), con il quale

[REDACTED] vendevano i sub 4 e 11 del mapp.
588 del Fg. 7 Sez. ME di Venezia a [REDACTED]

e [REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$. Sulla Nota di
Trascrizione è specificato che ambedue gli acquirenti sono coniugati in regime di
separazione dei beni (vedi mia Nota n. 1 del par. 2).

-Successivamente il Fg. 7 Sez. ME di Venezia, diventerà il Fg. 128 di Venezia.

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

*Ipoteca volontaria iscritta il 04.10.2004 ai nn. 36581/8234, derivante da
concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del 23.09.2004 rep. n. 64519/6528
del notaio Sandi, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per

Azioni a Responsabilità Limitata, contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2. Importo del capitale €. 164.000,00; importo dell'ipoteca €. 328.000,00. Immobili colpiti: sub 4 e 11 del mapp. 588 del Fg. 7 Sez. ME di Venezia.

*Pignoramento trascritto il 21.07.2023 ai nn. 25393/19115, a favore di Amco – Asset Management Company spa con sede a Napoli, contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2. Immobili colpiti: sub 4 e 11 del mapp. 588 del Fg. 7 Sez. ME di Venezia.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 350,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par 8.

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

L'amministratore condominiale, in data 20.11.2023, mi ha inviato documentazioni dalle quali deduco quanto segue (v. all. G1):

-Vi sono spese condominiali insolute di €. 241,52;

-L'importo annuo delle spese di gestione ordinaria a consuntivo dell'anno 2022 risulta di €. 380,61, mentre quello a preventivo dell'anno 2023 risulta di €.682,52.

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

Si tratta di un appartamento posto al piano 2° e di un garage al piano terra di un condominio denominato "Condominio Giulia", in Venezia Mestre, via Delle Marmarole n. 38. La zona è nella prima periferia, a circa 3 Km dal centro storico di Mestre e a circa 1,5 Km dalla Stazione ferroviaria di Venezia-Carpenedo; è ben servita dalla rete stradale ma piuttosto scarsa di parcheggi pubblici; è densamente edificata, ma sconta i limiti di un tessuto urbanistico datato.

Il condominio, di quattro piani fuori terra con sei appartamenti, risale agli anni '60

e si presenta in sufficienti condizioni (v. documentazione fotografica all. I1). L'appartamento è posto al 2° piano, ed è accessibile da scala condominiale, non c'è ascensore. La distribuzione dei vani è razionale (v. planimetria all. C1): consiste in ingresso, cucina con annesso piccolo stanzino, pranzo, piccolo ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, bagno finestrato con vasca e poggiolo. Le finiture e gli impianti sono molto datati e vi è la necessità di un intervento di manutenzione generale e della verifica della conformità degli impianti alla normativa. Ho rilevato che la cassetta di scarico del w.c. è rotta e che manca il serramento esterno dello stanzino (c'è solo controfinestra in alluminio).

I pavimenti sono in parte in piastrelle ed in parte in linoleum, i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio con vetro semplice e persiane in plastica, alcuni sono protetti da controfinestre in alluminio. Le pareti sono in parte intonacate al civile ed in parte rivestite con carta da parati; il bagno ha pareti parzialmente piastrellate. L'impianto di riscaldamento è a radiatori ed è autonomo: la caldaia a metano, è nello stanzino annesso alla cucina. Sul poggiolo vi è la macchina esterna dell'impianto di condizionatore, ma è stato rimosso lo split, e quindi non è funzionante.

Il garage è accessibile da percorso condominiale piuttosto stretto (circa m 3,40) ed ha una profondità di poco più di m 4: questo ne limita l'uso ad auto di piccole dimensioni (v. planimetria all. C2). L'altezza interna è di m 2, e l'altezza del portone di ingresso è solo di m 1,70. Ha pavimento in calcestruzzo e basculante in lamiera. 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 con immobili simili con prezzo unitario noto, con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il valore unitario viene determinato in base

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 150/2023
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia del territorio del Ministero dell' Economia e delle Finanze, primo semestre 2023 che indica un intervallo da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.300,00 per abitazioni civili con stato conservativo scadente e un intervallo da €/mq 1.400,00 ad €/mq 1.600,00 per abitazioni civili 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, comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali, è stimato in €/mq 1.350,00.

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 dei vani principali e accessori diretti (bagno, ingresso) al lordo dei muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (poggiolo e garage). Le superfici sotto indicate, sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arroton. [mq]
Vani principali e accessori diretti	84	1	84
Poggiolo	1,5	0,30	0,45
Garage	23	0,50	11,50
Superficie commerciale arrotondata			96

*Valore commerciale della quota intera della piena

proprietà: mq 96 x €/mq 1.350,00 = €. 129.600,00

*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza

della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan=

zia per vizi:		- 6.480,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3):	€.	- 500,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4):	€.	- 1.500,00
*Importo da detrarre per redazione APE (v. par. 8bis):	€.	- 200,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 350,00

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud. €. 120.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud. €. 120.850,00

N.B.: Segnalo la sussistenza di un problema di natura legale da prendere in considerazione perché incide sulla quota da mettere in vendita e su un eventuale diritto a favore delle coniugi (v. Nota n. 1 del paragrafo 2).

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

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

Il quesito non viene esaminato 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 debba essere assoggettata a imposta di registro.

**12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPI-
LOGATIVO**

Lotto n. 1 (Unico)

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Venezia (VE):

*C.F. Foglio 128 particella 588 sub 4, Zona Censuaria 9, Piano 2°, Cat. A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 89, superficie catastale esclusi balconi, terrazzi, aree scoperte mq 88, rendita €. 424,53.

*C.F. Foglio 128 particella 588 sub 11, Zona Censuaria 9, Piano terra, Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 27, rendita €. 143,16.

Valore del lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	120.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.	€.	120.850,00

N.B.: Segnalo la sussistenza di un problema di natura legale da prendere in considerazione perché incide sulla quota da mettere in vendita e su un eventuale diritto a favore delle coniugi (v. Nota n. 1 del paragrafo 2).

ALLEGATI:

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni.
- B1** : Visura del Catasto.
- C1- C2**: Planimetrie catastali.
- D1** : Nota di trascrizione di atto di acquisto.
- E1- E2** : Estratti per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.
- E3-E4** : Estratti per Riassunto dell'Atto di Nascita.
- F1- F2** : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 150/2023
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

G1 : Comunicazione e documentazione dell'Amministratore condominiale.

H1 : Dichiarazione del Sindaco relativa al Certificato di Abitabilità.

I1 : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 19.12.2023

L'Esperto alla stima

dott. ing. Paola Rossi

