

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BCC VENETA – CREDITO COOPERATIVO – Società cooperativa

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 115/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.10.2024 ore 09:30

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: 0421560184
Fax: 0421560184
Email: alessandro.meneguz.rossi@gmail.com
Pec: alessandro.meneguz@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto 1 (Unico):

Mira (Venezia) c.a.p. 30034 via Caleselle di Oriago n. 90/C

Descrizione generica: abitazione

- * C.F. Foglio 15, particella 1870 subalterno 2, graffata con particella 1869 subalterno 3 e con particella 1870 subalterno 4 (abitazione)

N.B.: Si rimanda alla Nota n. 1 del paragrafo 3 in merito ad un bene comune condominiale, che richiede una valutazione legale.

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato, quota di 1/2 della piena proprietà:

[REDACTED]

Esecutata, quota di 1/2 della piena proprietà:

[REDACTED]

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- * Atto di costituzione di servitù con atto del 18.05.2001 rep. 72539 del notaio Tessiore, trascritto il 25.05.2001 ai nn. 15723/10831 con il quale, *ai fini dell'accesso dalla via Caleselle di Oriago alle unità di cui ai mapp. 1869/2-1870/3 (di spettanza ...della sig.ra [REDACTED] ... e del sig. [REDACTED]...), di cui ai mapp. 1869/3-1870/2-1870/4 (di spettanza ...dei sig.ri coniugi [REDACTED] e [REDACTED]...) e di cui ai mapp. 1869/1 e 1869/4 (di spettanza ...dei sig.ri coniugi [REDACTED] e [REDACTED] viene costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso il portico facente parte dell'unità 1870/1 (di spettanza ... del sig. [REDACTED]).*
- * Atto di costituzione di servitù con atto del 18.05.2001 rep. 72539 del notaio Tessiore, trascritto il 25.05.2001 ai nn. 15724/10832 con il quale, *ai fini dell'accesso alle unità di cui ai mapp. 1869/1 e 1869/4 viene costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso lo scoperto di cui al mapp. 1870/5 (di spettanza ... dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED]).*

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

- * Ipoteca volontaria iscritta il 01.03.2016 ai nn. 5999/1000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25.02.2016 rep. n. 4925/3497 del notaio Nazari Alessandro, a favore di Banca di Credito cooperativo di Sant'Elena (Padova) – società cooperativa, contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno. Importo del capitale €. 115.000,00; importo dell'ipoteca €. 230.000,00.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 115/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

Immobili colpiti: C.F. sub 3 del mapp. 1869 e sub 2 e 4 del mapp. 1870 del Fg. 15 di Mira.

- * Pignoramento trascritto il 17.05.2024 ai nn. 16573/12419, a favore di BCC Veneta – Credito cooperativo – società cooperativa, contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Immobili colpiti: C.F. mapp. 1869 sub 3 con graffiati mapp. 1870 sub 4 e sub 2, del Fg. 15 di Mira.

Valore del Lotto 1 (Unico) Quota di 1/1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	99.800,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	100.100,00



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. 6**

2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio.....**pag. 6**

3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti.....**pag. 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. 8**

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. 9**

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



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 115/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni
- pregiudizievoli.....**pag. 9**
- 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. 12**
- 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 8bis.....**pag. 12**
- 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. 15**



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 05.06.2024, 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 11.06.2024, 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 Mira, presso l'Ufficio dello Stato Civile di Mira e di Dolo, 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 27.06.2024, 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 relazione notarile.

Sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (v. la storia della proprietà al par. 6).

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 16.10.1999 [REDACTED] hanno contratto matrimonio, in regime di comunione di beni. In data 08.10.2009 con provvedimento del Tribunale di Venezia, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 29.09.2009. In data 17.03.2021 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Venezia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio (v. Estratto per Riassunto del Registro degli Atti



di Matrimonio, all. E1).

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Lotto n. 1 (unico)

Il pignoramento a favore di BCC VENETA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, colpisce la quota intera della piena proprietà di una unità immobiliare posta in Mira (VE) in via Caleselle di Oriago n. 90/C, meglio descritta al par. 8, così individuata al Catasto:

- * **C.F. Foglio 15, particella 1870 subalterno 2, graffata con particella 1869 subalterno 3 e con particella 1870 subalterno 4 (abitazione)**

Piano terra-primo, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 94, superficie catastale totale escluse aree scoperte, balconi, terrazze ecc. mq 93, rendita €. 307,29 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

La posizione dei subalterni sopra descritti è individuata sugli elaborati planimetrici dei mapp. 1869 e 1870, datati 23.01.2024 (all. C2 e all. C3).

In Catasto Fabbricati l'unità sopra descritta risulta intestata a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ e a [REDACTED] per la restante quota di $\frac{1}{2}$.

L'unità sopra descritta costituisce porzione di fabbricato insistente su terreno individuato al C.T. con i mapp. 1870 e 1869 del Fg. 15 di rispettivamente mq 394 e mq 347 confinanti, da nord verso est, con mapp. 1625, 139, pubblica via, mapp. 140 e 329 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Nota n. 1: Rilevo che nella nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 25.05.2001, è compresa la proprietà dello scoperto Bene Comune Non Censibile (BCNC) subalterno 5 del mapp. 1870¹.

Successivamente alla iscrizione dell'ipoteca del 01.03.2016, ma prima del pignoramento notificato il 15.04.2024 e trascritto il 17.05.2024, in seguito a costruzione di un porticato su detto scoperto comune, il 23.01.2024 è stata presentata una nuova pratica catastale con

¹ Questo corrisponde a quanto rappresentato sull'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni del 04.05.2000 (v. all. C4).



la quale lo scoperto comune sub 5, è stato frazionato nei nuovi subalterni sub 7 (scoperto comune) e sub 6 (categoria C/7 di mq 12, *unità afferente edificata su aree di corte, intestata a* [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno *in proprietà di 1/5 quota provvisoria da definire con atto legale*" (v. visura all. B2 e nuovo elaborato planimetrico con elenco sub all. C3).

A questo punto appare con certezza che lo scoperto sub 7, essendo BCNC, sarà automaticamente compreso nel trasferimento dell'unità pignorata, ma non sussiste la medesima certezza per il sub 6, in quanto:

-non è più un BCNC

-essendo individuato con un identificativo catastale, non può essere considerato come pertinenza, e quindi tacitamente compreso nel pignoramento.

Trattandosi di un problema di natura legale e non tecnica, non rientra nelle mie competenze decidere se il sub 6 sia da ritenere già compreso o meno nel pignoramento. Nel secondo caso dovrà essere valutata l'opportunità economica di estendere il pignoramento al sub 6, previa determinazione tramite atto legale della quota di comproprietà in capo agli esecutati. Allo scopo faccio presente che la quota di comproprietà del porticato sub 6 ha un valore commerciale alquanto modesto, e ritengo che in ogni caso sia da ritenere trascurabile rispetto al valore del lotto stimato al par. 8.

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

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

- * Concessione Edilizia n. 94517, rilasciata il 09.10.1995 a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per l'ampliamento del fabbricato esistente [...] e nuova costruzione di un nuovo edificio collegato con l'esistente con un pergolato, su due piani per due abitazioni [...].
- * Concessione n. 98323, rilasciata il 24.03.1999 a [REDACTED] per l'ultimazione dei lavori relativi ai fabbricati oggetto di C.E. n. 94517 (v. all. G1).
- * Abitabilità/agibilità n. 98323 del 28.07.2003 all'uso abitazione (v. all. G2).



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 115/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

- * Permesso di Costruire n. E/2011/0258 rilasciato il 03.05.2012 a [REDACTED],
[REDACTED] per
Sanatoria per difformità da PDC 94-517 e 98-323 (v. stralcio, all. G3).
- * Scia in alternativa al permesso di costruire n° E/2020/0283 presentato il 12.02.2020
da [REDACTED], per variante in sanatoria al Permesso di Costruire n. E/2011/0258
per alcune modifiche rispetto al progetto precedentemente approvato compresa la
richiesta per la costruzione di un pergolato (v. stralcio, all. G4).
- * Permesso di Costruire n° E/2021/0774 rilasciato il 24.05.2022 a [REDACTED]
[REDACTED]
per la trasformazione di un pergolato in un porticato con copertura (v. stralcio, all.
G5).

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi ad accezione dei seguenti:

- Presenza di un ricovero attrezzi di circa 10 mq posizionato sullo scoperto comune: tale
manufatto non è sanabile e va rimosso;
- Mancata realizzazione sullo scoperto comune, dello spazio adibito a parcheggio previsto dal
progetto ex Legge 122/89 art. 2, comma 2: l'opera dovrà essere realizzata come da progetto
(v. stralcio, all. G5).

Della quota di spesa spettante alla proprietà in oggetto per l'esecuzione degli interventi di
ripristino sopra descritti, si terrà conto nella stima del valore unitario stimato 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 occupato dalla esecutata [REDACTED].

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

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, aggiornate al
11.06.2024, risulta quanto segue.



6.1 STORIA DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare individuata con il mapp. 1870 subalterno 2 graffato con il subalterno 4 e con il mapp. 1869 subalterno 3 al foglio 15 di Mira, colpita dal pignoramento, risulta in proprietà degli esecutati [REDACTED] in parti uguali.

Esiste infatti la seguente storia:

- * Da oltre 20 anni [REDACTED], nato il 19.02.1961, e [REDACTED], nata il 02.02.1966, risultavano proprietari dell'unità.
- * In forza di atto di compravendita del 18.05.2001, rep. n. 72539 del notaio Tessiere, trascritto il 25.05.2001 ai nn. 15721/10829 (v. Nota di trascrizione, all. D1), [REDACTED] e [REDACTED], cedettero a [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in comunione legale, il mapp. 1869 sub 3, il mapp. 1870 sub 2 e il mapp. 1870 sub 4, del Fg. 15 di Mira. Sulla Nota di Trascrizione viene precisato che *"...le unità 1869/3-1870/2-1870/4 sono tra loro graffate e costituiscono nel loro insieme un appartamento ...facente parte degli immobili individuati alla 2° Sez. dell'UTE al Fg. 15 mappale 1869 E.U. di are 3.47 e mappale 1870 E.U. di are 3.94. Le unità 1869/3-1870/2-1873/4² godono della quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato del quale le stesse fanno parte e ciò con particolare riferimento al sedime del fabbricato, alle strutture portanti, al tetto e a quanto altro è da considerarsi comune come per legge. Le unità 1869/3-1870/2-1873/4² godono inoltre della quota di comproprietà dello scoperto individuato dal mappale 1870/5 (B.C.N.C a servizio dei sub. 1870/1, 1869/2-1870/3 e 1869/3-1870/2-1870/4-corte)"*.

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

- * Atto di costituzione di servitù con atto del 18.05.2001 rep. 72539 del notaio Tessiere, trascritto il 25.05.2001 ai nn. 15723/10831 con il quale, *ai fini dell'accesso dalla via Caleselle di Oriago alle unità di cui ai mapp. 1869/2-1870/3 (di spettanza ...della sig.ra [REDACTED] ... e del sig. [REDACTED]...), di cui ai mapp. 1869/3-1870/2-*

² E' da ritenere che vi sia un errore materiale: non è 1873/4, ma bensì 1870/4.



1870/4 (di spettanza ...dei sig.ri coniugi [REDACTED]...) e di cui ai mapp. 1869/1 e 1869/4 (di spettanza ...dei sig.ri coniugi [REDACTED]...) viene costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso il portico facente parte dell'unità 1870/1 (di spettanza ... del sig. [REDACTED]).

- * Atto di costituzione di servitù con atto del 18.05.2001 rep. 72539 del notaio Tessiore, trascritto il 25.05.2001 ai nn. 15724/10832 con il quale, ai fini dell'accesso alle unità di cui ai mapp. 1869/1 e 1869/4 viene costituita perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio per veicoli di qualsiasi genere attraverso lo scoperto di cui al mapp. 1870/5 (di spettanza ... dei sig.ri [REDACTED]).

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

- * Ipoteca volontaria iscritta il 01.03.2016 ai nn. 5999/1000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25.02.2016 rep. n. 4925/3497 del notaio Nazari Alessandro, a favore di Banca di Credito cooperativo di Sant'Elena (Padova) – società cooperativa, contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno. Importo del capitale €. 115.000,00; importo dell'ipoteca €. 230.000,00.
Immobili colpiti: C.F. sub 3 del mapp. 1869 e sub 2 e 4 del mapp. 1870 del Fg. 15 di Mira.
- * Pignoramento trascritto il 17.05.2024 ai nn. 16573/12419, a favore di BCC Veneta – Credito cooperativo – società cooperativa, contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.
Immobili colpiti: C.F. mapp. 1869 sub 3 con graffiati mapp. 1870 sub 4 e sub 2, del Fg. 15 di Mira.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 330,00.



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

Gli esecutati hanno dichiarato che non vi è un amministratore condominiale e che non vi sono spese condominiali.

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

Si tratta di un appartamento disposto al piano primo di un condominio di complessivi quattro appartamenti (v. documentazione fotografica all. H1). L'accesso al piano avviene tramite scala esterna di uso esclusivo, mentre l'accesso da pubblica via avviene da servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso il portico del mapp.1870/1 di altra proprietà e tramite un percorso pedonale sullo scoperto comune.

La posizione dell'appartamento presenta scarso interesse commerciale perché il fabbricato si trova in zona piuttosto decentrata (circa 6 km dal centro di Mira e circa 2 km dal centro di Oriago) e perché l'appartamento si affaccia su una corte interna comune a più abitazioni. La zona è ben servita dalla rete stradale. Il fabbricato, posto su due piani fuori terra, è stato realizzato negli anni '90: le sue condizioni generali sono buone ma risulta necessaria una manutenzione generale di ripristino per alcuni elementi in stato di degrado, quali, ad esempio, gli scuri posti nel lato nord del fabbricato. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo armato.

L'appartamento presenta una distribuzione dei vani razionale (vedi planimetria, all. C1): l'ingresso avviene direttamente nel soggiorno-cucina e si prosegue poi, tramite corridoio, alla zona notte costituita da due camere e da un bagno finestrato. Vi è anche un piccolo poggiolo accessibile dal bagno. Le finiture, pur essendo in generale in buono stato, necessitano di un intervento generale di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti in pvc protetti da scuri, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile ed eccezione del bagno che ha pareti parzialmente rivestite in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori (dichiarato funzionante in sede di sopralluogo); la caldaia, a metano, è posta all'interno di un pensile della cucina, mentre nel corridoio sono



presenti due fan-coil per il condizionamento dell'aria (dichiarato non funzionante in sede di sopralluogo). Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici.

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.

Il valore unitario viene determinato in base a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2023, che indica un intervallo da €/mq 1.050,00 ad €/mq 1.250,00 per abitazioni civili in stato conservativo normale), sia da fonti dirette (indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio).

Considerato lo stato dell'immobile, la sua posizione, tutto quanto è stato finora esposto ed in particolare considerate le spese necessarie per le opere di ripristino descritte al par. 4, stimo un valore unitario di €/mq 1.200,00 comprensivo dell'incidenza del valore dei beni comuni condominiali³. La superficie commerciale, calcolata in conformità 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, al lordo dei muri interni e perimetrali ed è arrotondata al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Vani principali e accessori diretti	85	1	85,00
Poggiolo	1,5	0,3	0,45
Scale esterne	9	0,3	2,70
Superficie commerciale arrotondata			mq 88

³ Fra questi vi è lo scoperto sub 7, ma non è certo se vi sia o meno il sub 6 (v. Nota n. 1 del par. 3).



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 115/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

Valore commerciale della quota intera:

mq 88 x €/mq 1.200,00 =	€.	105.600,00
-------------------------	----	------------

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi:	€.	-5.280,00
---	----	-----------

Importo da detrarre per redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (v. par. 8bis)	€.	-200,00
--	----	---------

Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3)	€.	-300,00
--	----	---------

Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (unico) - piena proprietà:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli.:	€.	99.800,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli:	€.	100.100,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Da ricerche effettuate presso la Regione Veneto, non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica. Il costo stimato per la redazione dell'Attestato è di €. 200,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al par. 8.

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

Il tema non viene trattato perché non si tratta di quote indivise.

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 a 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 1/1

- * **C.F. Foglio 15, particella 1870 subalterno 2, graffata con particella 1869 subalterno 3 e con particella 1870 subalterno 4 (abitazione)**

Piano terra-primi, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 94, superficie catastale totale escluse aree scoperte, balconi, terrazze ecc. mq 93, rendita €. 307,29.

N.B.: Si rimanda alla Nota n. 1 del paragrafo 3 in merito ad un bene comune condominiale, che richiede una valutazione legale.

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

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	99.800,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	100.100,00

ALLEGATI:

A1	Mappa del Catasto Terreni
B1	Visura del Catasto Fabbricati
B2	Visura del Catasto Fabbricati del subalterno 6
C1	Planimetria catastale
C2-C3	Elaborati planimetrici ed elenco subalterni dei mapp. 1869 e 1870 del 23.01.2024
C4	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni dei mapp. 1869+1870 del 04.05.2000
D1	Nota di trascrizione dell'atto di acquisto della proprietà
E1	Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio
F1-F2	Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate
G1	Stralcio Concessione Edilizia 98323
G2	Agibilità 98323
G3	Stralcio Permesso di Costruire E/2011/0258



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. N. 115/2024
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

G4	Stralcio SCIA E/2020/0283
G5	Stralcio Permesso di Costruire E/2021/0774
H1	Documentazione fotografica

San Dona' di Piave, 21.08.2024

L'esperto alla stima
Dott. Ing. Alessandro Meneguz

