

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. 93/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2021 ore 9:30
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BALLARIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotti n. 1 e 2

Esperto alla stima: Ing Paola Rossi
Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G
Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave
Telefono: 0421560184
Fax: 0421560184
Email: studio.rossi.meneguz@tiscali.it
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 1

San Donà di Piave (Venezia)
Descrizione generica: terreni edificabili e agricoli
C.T. Foglio 24, particella 389
C.T. Foglio 24, particella 594

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutati: quota 2/36 piena proprietà	c.f.: _____ nato il _____
quota 12/36 piena proprietà	c.f.: _____ to il _____
quota 2/36 piena proprietà	c.f.: _____ il _____
Non eseguiti: quota 2/36 piena proprietà:	
quota 9/36 piena proprietà:	
quota 9/36 piena proprietà:	

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Vincolo di inedificabilità assunto con atto del 26.11.1979 rep. 47085 del notaio De Mezzo, trascritto il 01.12.1979 ai nn. 19553/15925 (è relativo agli immobili del Lotto n. 1).

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.05.2016 ai nn. 15597/2660, derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015 rep. n. 8428 del Tribunale di Venezia, a favore di Banca Popolare Friuladria spa., contro
Importo del capitale €. 136.797,82; importo dell'ipoteca €. 180.000,00. Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di _____ (Lotto 1); Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di _____ e per la quota di 2/36 ciascuno di _____ e _____ (Lotto 2), e altri beni non oggetto della presente relazione.

*Sentenza dichiarativa di fallimento atto del 20.11.2017 rep. n. 180/2017 del Tribunale di Venezia, trascritta il 22.12.2017 ai nn. 42363/28290, a favore della massa dei creditori del fallimento _____ nonché del socio illimitatamente responsabile _____. Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 (Lotto n. 1), Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 (Lotto n. 2) per la quota di 2/36 di Barbazza Davide, e altri beni non oggetto della presente relazione.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 Dott. Ing. Paola Rossi

Con annotazione di restrizione di beni n. 35850/4988 del 07.12.2020, vengono liberati i beni compresi nei lotti n. 1 e n. 2 della presente relazione, ma rilevo un errore materiale nella descrizione del map. 77 sub 3 riportata nella Nota in quanto viene indicato "Comune di San Dona' di Piave" anziche' "Comune di Eraclea".

*Pignoramento trascritto il 23.04.2020 ai nn. 10742/7488, a favore di Credit Agricole Friuladria spa, contro Immobili colpiti: San Dona' di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di Eraclea e per la quota di 2/36 ciascuno di C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2, e per la quota di 2/36 ciascuno di

Valore lotto n. 1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 47.400,00
 Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 48.600,00

Identificativo Lotto: 2

Eraclea (Venezia)

Descrizione generica: terreno
 abitazione unifamiliare con piccola costruzione accessoria
 magazzino

C.T. Foglio 41, particella 96
 C.F. Foglio 41, particella 77 sub 2
 C.F. Foglio 41, particella 77 sub 3

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutati:	quota 2/36 piena proprietà:	
	quota 3/36 piena proprietà:	
	quota 2/36 piena proprietà:	
Non eseguiti:	quota 2/36 piena propr.:	nata
	quota 9/36 piena propr.:	nata
	quota 9/36 piena propr.:	nata
	quota 9/36 piena propr.:	nata



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 93/2020
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.05.2016 ai nn. 15597/2660, derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015 rep. n. 8428 del Tribunale di Venezia, a favore di Banca Popolare Friuladria spa., contro E
Importo del capitale €. 136.797,82; importo dell'ipoteca €. 180.000,00. Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mann. 389, 594 per la quota di 12/36 di e per la quota di 2/36 ciascuno di (Lotto 1); Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di e per la quota di 2/36 ciascuno di
(Lotto 2), e altri beni non oggetto della presente relazione.

*Sentenza dichiarativa di fallimento atto del 20.11.2017 rep. n. 180/2017 del Tribunale di Venezia, trascritta il 22.12.2017 ai nn. 42363/28200 a favore della massa dei creditori del fallimento ".....za" nonché del socio illimitatamente responsabile Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 (Lotto n. 1), Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 (Lotto n. 2) per la quota di 2/36 di e, e altri beni non oggetto della presente relazione.

Con annotazione di restrizione di beni n. 35850/4988 del 07.12.2020, vengono liberati i beni compresi nei lotti n. 1 e n. 2 della presente relazione, ma rilevo un errore materiale nella descrizione del map. 77 sub 3 riportata nella Nota in quanto viene indicato "Comune di San Dona' di Piave" anziché "Comune di Eraclea".

*Pignoramento trascritto il 23.04.2020 ai nn. 10742/7488, a favore di Credit Agricole Friuladria spa, contro e
Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di e per la quota di 2/36 ciascuno di e Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di e per la quota di 2/36 ciascuno di

Valore lotto n. 2:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.600,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	11.200,00



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. 7**
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio... **pag. 7**
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti.....**pag. 8**
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....**pag. 11**
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. 13**
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. 14**
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. 18**



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
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 esplicitando 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. 18**

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. 23**

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. 24**

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. 24**

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. 24**

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;

2. diritto reale staggiato

3. quota di proprietà

4. identificativo catastale

5. valore attribuito..... **pag. 24**

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi.

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 Gabriella Zanon con provvedimento del 03.08.2020, 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 per via telematica il 03.09.2020.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica dei Comuni di San Donà di Piave e Eraclea, presso gli Uffici Stato Civile dei Comuni di San Donà di Piave, Noventa di Piave e Eraclea, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguiti i sopralluoghi in data 3 giugno 2021, 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.

NOTA 1: Con istanza del 26.10.2020 ho comunicato l'esistenza di un difetto nella continuità delle trascrizioni per la mancata trascrizione di accettazioni di eredità relativamente ai beni compresi nel lotto n. 2. In seguito a Note di Deduzioni depositate da parte creditrice, nell'udienza del 01.04.2021 il G.E. ha rilevato che la continuità delle trascrizioni risulta rispettata quanto alle quote dei beni in titolarità della parte esecutata e oggetto di pignoramento.

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



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 93/2020
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

nato a _____ 5, in data _____ a
contratto matrimonio _____ in regime della
separazione dei beni (v. Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio,
all., E1). Ha il seguente codice fiscale: _____ (v. all. F1).

nato a San Donà di Piave il 27/08/1954, in data _____ a
contratto matrimonio _____ in regime di
comunione dei beni (v. Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio,
all., E2). Ha il seguente codice fiscale: _____ (v. all. F2).

_____ , nato a _____ in data _____
contratto matrimonio _____ 6. Cpn atto del
_____ 59 del notaio Bianchini, gli sposi hanno scelto il regime della
separazione dei beni (v. Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio,
all., E3). Ha il seguente codice fiscale: _____ (v. all. F3).

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

Considerata la tipologia e l'ubicazione degli immobili, ho ritenuto necessaria la
formazione dei due lotti di seguito individuati.

Lotto n. 1

Il pignoramento colpisce la quota complessiva di 16/36 della proprietà degli
immobili¹, posti in San Donà di Piave, meglio descritti al par. 8, così individuati
al Catasto:

Comune di San Donà di Piave,

***C.T. Foglio 24, particella 389**

qualità seminativo, classe 1, superficie mq 10.168, reddito dominicale €. 102,87,
reddito agrario €. 63,02 (v. visura all. B1 e estratto mappa all. A1).

¹ I proprietari della rimanente quota di 20/36, non eseguiti, sono Barbazza Rosanna, Barbazza
Zefferino, Santon Giorgina (v. storia della proprietà, par. 6).



Confini (da nord verso est): mapp. 386, mapp. 536, strada, mapp. 497, mapp. 499, mapp. 390.

In Catasto risulta intestato a I per la quota di 2/36, a
io per la quota di 1/3, a io per la quota di 2/36, a
per la quota di 2/36, a io per la quota di 1/4, a
per la quota di 1/4.

***C.T. Foglio 24, particella 594**

qualità seminativo, classe 1, superficie mq 448, reddito dominicale €. 4,53, reddito agrario €. 2,78 (v. visura all. B1 e estratto mappa all. A1).

Confini (da nord verso est): mapp. 600, mapp. 593, mapp. 501, mapp. 412.

In Catasto risulta intestato a de per la quota di 2/36, a
per la quota di 1/3, a ano per la quota di 2/36, a
per la quota di 2/36, a io per la quota di 1/4, a
per la quota di 1/4.

Lotto n. 2

Il pignoramento colpisce la quota complessiva di 7/36 della proprietà degli immobili², posti in Eraclea, meglio descritti al par. 8, così individuati al Catasto:

Comune di Eraclea,

***C.T. Foglio 41, particella 96**

qualità vigneto, classe 1, superficie mq 950, reddito dominicale €. 10,19, reddito agrario €. 5,15 (v. visura all. B2 e estratto mappa all. A2).

Confini (da nord verso est): mapp. 53, mapp. 77, mapp. 54, mapp. 99, mapp. 98.

In Catasto risulta intestato a per la quota di 2/36, a
per la quota di 3/36, a io per la quota di 2/36, a

² I proprietari della rimanente quota di 29/36, non eseguiti, sono Barbazza Rosanna, Cadamuro Lucia, Cadamuro Maria Milena, Cadamuro Valerio (v. storia della proprietà, par. 6).



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

per la quota di 2/36, a per la quota di 1/4, a
..... per la quota di 1/4, a lo per la quota di 1/4.
Ho riscontrato che la “qualità vigneto”, riportata sulla visura catastale, non corrisponde al reale. La pratica catastale per la rettifica ha un costo modesto, trascurabile.

*** C.F. Foglio 41, particella 77 sub 2** (abitazione + piccola costruzione accessoria)
piano terra e 1°, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 139, rendita €. 289,22 (v. visura all. B2 e planimetria all. C1).

In Catasto risulta intestato a per la quota di 2/36, e
..... per la quota di 3/36, a per la quota di 2/36, a a
..... per la quota di 2/36, a per la quota di 1/4, a
..... per la quota di 1/4, a io per la quota di 1/4.

*** C.F. Foglio 41, particella 77 sub 3** (magazzino)

piano terra e 1°, Cat. C/2, classe 5, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 194, rendita €. 88,36 (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestato a per la quota di 2/36, a
..... per la quota di 3/36, a per la quota di 2/36, a
..... per la quota di 2/36, a per la quota di 1/4, a
..... per la quota di 1/4, a per la quota di 1/4.

Il subalterno 2 ed il subalterno 3 sopra descritti, costituiscono fabbricati insistenti su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 77 di mq 1.050 catastali, confinante da nord verso est con mapp. 53, mapp. 52, strada, mapp. 54, mapp. 96 (v. estratto mappa del C.T., all. A2).

Non ho riscontrato irregolarità catastali sul subalterno 2, ad eccezione di difformità della piccola costruzione con vani accessori. Ho anche riscontrato che la planimetria del sub 3 non corrisponde allo stato reale per alcune modifiche alle tramezzature



interne. Le planimetrie catastali dei sub 2 e 3 andranno quindi sostituite con una spesa complessiva stimata in €. 600,00.

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

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 03.06.2021 (v. all. I1) è descritta la situazione urbanistica dei mappali, di cui riassumo di seguito i dati fondamentali.

Il Piano degli Interventi vigente (v. stralcio all. I3) comprende il mapp.389 in parte in Zona Agricola, in parte in Lotti ad SNP predefinita n. 49 e n. 50, in parte in Fascia di rispetto stradale, mentre comprende il mapp. 594 in zona Sc – Area a parco, gioco e sport e in Fascia di rispetto stradale

Il 12.11.2020 è stata adottata la Variante generale al P.I. (v. stralcio all. I3) che comprende il mapp.389 in parte in Zona Agricola, in parte in Lotti ad SC predefinita n. 371 e n. 372, in parte in Fascia di rispetto stradale, mentre comprende il mapp. 594 in zona Sc – Area a parco, gioco e sport.

Attualmente quindi si è in regime di salvaguardia, e sono ammessi interventi conformi sia al P.I. vigente che al P.I. adottato.

In conclusione attualmente i mappali ricadono in zona agricola, ad eccezione della parte del mapp. 389 che prospetta su via Piveran dove è ammessa la nuova costruzione con Superficie Netta di Pavimento di mq $220 \times 2 =$ mq 440.

Lotto n. 2: Eraclea, C.T. Fg. 41 particella 96; Fg. 41 particella 77 sub 2 e 3

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i seguenti:

-Nulla Osta prot. n. 6353/1950, rilasciato a _____ e nel 1950, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

-Licenza Edilizia pratica n. 293/74, rilasciata a (_____) e il 16.01.1975, per la costruzione di un capannone ad uso deposito attrezzature agricole.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

-Concessione edilizia in sanatoria n. 154/91, pratica n. 210, rilasciata il 11.07.1991 a C. , per la costruzione di una veranda, mutamento d'uso da magazzino agricolo ad artigianale, costruzione di recinzione, costruzione di pollai e ripostigli.

-Certificato di abitabilità / agibilità rilasciato il 11.07.1991 a (v. all. G1).

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

-modifiche alle tramezzature interne ed alla forometria prospettica del magazzino sub 3, sanabili con una spesa stimata pari ad €. 2.000,00 (che vengono detratti dal valore del fabbricato, v. par. 8);

-difficoltà prospettiche e planimetriche della piccola costruzione accessoria del sub 2: visto lo stato di fatiscenza ed il modesto valore dell'immobile che ne consigliano la demolizione, ritengo improponibile la sanatoria. Delle spese di demolizione si tiene conto nel valore unitario stimato al par. 8.

Ho inoltre rilevato la presenza di materiali contenenti amianto che possano determinare un pericolo per l'ambiente per dispersione di fibre libere: lastre di eternit poste a terra sul retro del magazzino e sulla copertura del pollaio (sub 3), nonché una tubazione corrente all'esterno della parete perimetrale del sub 2 (v. foto n. 15 e 16 di all. L1) . Detti materiali vanno rimossi come da normativa, con una spesa stimata al par. 8.

Sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 03.06.2021 (v. all. I2) è descritta la situazione urbanistica dei mappali, di cui riassumo di seguito i dati fondamentali.

Il Piano degli Interventi (v. stralcio all. I4) comprende il mapp. 77 e parte del mapp. 96 in Zona residenziale B – sottozona B 2.1, e la rimanente parte del mapp. 96 in



Zona di espansione residenziale C – sottozona C 3.68.1. Una piccola parte del mapp. 77 ricade in “Viabilità di progetto e piste ciclabili”.

La Zona residenziale B – sottozona B 2.1 è normata dagli artt. 33 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. Detti articoli ammettono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione, secondo le classi R1 e R2 dell’abaco dei tipi residenziali; è consentito l’ampliamento fino a raggiungere la S.N.P. massima consentita per ogni edificio secondo la classe tipologica di appartenenza (mq 224 per casa singola e mq 392 per case binate).

La parte ricadente in “Viabilità di progetto e piste ciclabili” è normata dall’art. 58/bis delle NTA.

La Zona di espansione residenziale C – sottozona C 3.68.1 è normata dagli artt. 39 e 42 delle N.T.A. e dalla scheda C 3.68.1 dell’allegato 2 alle N.T.A.. Considerato l’art. 18 della L.R. 11/2004 richiamato nel CDU, considerata la difficile attuazione di un comparto che comprende anche altre proprietà e vista la negativa situazione del mercato, ritengo opportuno considerare ai fini della stima la condizione prevista dall’art. 33 della L.R. 11/2004, e cioè la possibilità dei soli interventi ammessi per la zona agricola.

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

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594

Il sig. _____ e mi ha dichiarato che il mapp. 389 e’ coltivato dal comproprietario _____) (non esecutato), che ne ha il possesso.

Il mapp. 594 risulta incolto.

Lotto n. 2: Eraclea, C.T. Fg. 41 particella 96; Fg. 41 particella 77 sub 2 e 3

I fabbricati ed una porzione del terreno, risultano in possesso del sig.

in forza di comodato. Per il sub 3 il contratto di comodato è scritto, datato



20.01.2018, con decorrenza dal 01.01.2018 e scadenza il 31.12.2020, non registrato.
Il comodato non è opponibile a terzi, e pertanto non incide sulla presente stima.
Il sig. _____ che non abita nei fabbricati in oggetto, mi ha dichiarato che i materiali, gli arredi, ed il boiler scalda acqua che si trova nel vano CT del sub 2, sono di sua proprietà e provvederà allo sgombero.

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 21.05.2021):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594

Gli immobili compresi nel Lotto 1 risultano in proprietà degli esecutati
[_____] per la quota complessiva di
16/36. La rimanente quota di 20/36, non colpita da pignoramento, è in proprietà di
_____ (2/36), _____ (9/36) e _____ (9/36).

Esiste la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 22.12.1980 rep. n. 55107 del notaio De Mezzo, trascritto il 06.01.1981 ai nn. 197/166 (v. Nota per Trascrizione all. D1),
_____ nato il _____ e _____ il 2 _____ coniugi
in comunione dei beni, _____ nato il 2 _____ e _____ nata
_____ 1950, coniugi in comunione dei beni, acquistavano il mapp. 137 di mq
11.260 del Fg. 24 di San Donà di Piave.

-Con successivi frazionamenti catastali il mappale 137 originava gli attuali mapp.
389 di mq 10.168, 390 di mq 534, 593 di mq 110, 594 di mq 448.

-Per successione di _____ aperta il 29.07.2013, trascritta il 05.08.2014
ai nn. 20241/ 14586 (v. Nota per Trascrizione all. D2), il coniuge
_____ ereditava la quota di 3/36, e i figli _____ de nato i _____ 5, _____



è nato il [redacted] e [redacted] na nata il [redacted], ereditavano ciascuno la quota di 2/36 dei mapp. 389 e 594 del Fg.24 di San Donà di Piave, e altri beni del Lotto n. 2.

Trascrizione del 29.10.2013 ai nn. 28414/19653 a termini dell'art. 484 C.C., dell'atto del 14.10.2013 rep. 15 del notaio Marco Banchini, di accettazione di eredità con beneficio di inventario contro [redacted] a, a favore di [redacted]

[redacted] e [redacted] Con trascrizione del 21.06.2018 ai nn. 21008/14493 [redacted] ha dichiarato di rilasciare a favore dei creditori tutti i beni relativi alla eredità di [redacted]. L'annotazione del rilascio dei beni ai creditori è stata presentata il 28.06.2018 ai n. 21767/2986.

Trascrizione del 31.03.2021 ai nn. 10988/7933 a termini dell'art.2648 C.C., dell'atto del 14.10.2013 rep. 15/8 del notaio Marco Banchini, di accettazione di eredità con beneficio di inventario contro [redacted] a favore di [redacted]

[redacted] con indicati gli immobili oggetto della presente relazione.

Lotto n. 2: Eraclea, C.T. Fg. 41 particella 96; Fg. 41 particella 77 sub 2 e 3

Gli immobili compresi nel Lotto n. 2 risultano in proprietà degli esecutati [redacted] per la quota complessiva di 7/36. La rimanente quota di 29/36, non colpita da pignoramento, è in proprietà di [redacted] (2/36), [redacted] (9/36), [redacted] (9/36), [redacted] (9/36).

Circa la continuità delle trascrizioni, vedi Nota 1 del paragrafo 1.

Esiste la seguente storia:

-Per successione di [redacted] è nato il [redacted], aperta il 15.11.1987, trascritta il 18.07.1988 ai nn. 15286/10840 (v. Nota per Trascrizione all. D3), la coniuge [redacted] nata il [redacted] ereditava la quota di 12/36, e i figli [redacted] nata il [redacted], C. [redacted] nata il [redacted] Codamuro



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Il [redacted] nata il [redacted] [redacted] con [redacted] ereditavano ciascuno la quota di 6/36 dei seguenti immobili: mapp. 96/a di mq 950 del C.T. (ora mapp. 96), mapp. 77 sub 2 e 3 del Fg. 41 di Eraclea, e altri immobili non oggetto della presente relazione.

- Per successione di [redacted] orta il [redacted] trascritta il 05.09.2001 ai nn. 28109/19404 (v. Nota per Trascrizione all. D4), i figli [redacted] [redacted] ia, [redacted] ereditavano ciascuno la quota di 3/36 dei seguenti immobili: mapp. 96 di mq 950 del C.T., mapp. 77 sub 2 e 3 del Fg. 41 di Eraclea, e altri immobili non oggetto della presente relazione.

-Per successione di [redacted] già sopra citata (v. Nota per Trascrizione all. D2), il coniuge [redacted] o ereditava la quota di 3/36, e i figli [redacted] [redacted] ereditavano ciascuno la quota di 2/36 del mapp. 77 sub 2 e 3 e del mapp. 96 del Fg. 41 di Eraclea, a altri beni del Lotto n. 1. Trascrizione del 29.10.2013 ai nn. 28414/19653 a termini dell'art. 484 C.C., dell'atto del 14.10.2013 rep. 15 del notaio Marco Banchini, di accettazione di eredità con beneficio di inventario contro [redacted] a, a favore di [redacted] o, [redacted] e [redacted] .. Con trascrizione del 21.06.2018 ai nn. 21008/14493 [redacted] ha dichiarato di rilasciare a favore dei creditori tutti i beni relativi alla eredità di [redacted] a. L'annotazione del rilascio dei beni ai creditori è stata presentata il 28.06.2018 ai n. 21767/2986. Trascrizione del 31.03.2021 ai nn. 10988/7933 a termini dell'art.2648 C.C., dell'atto del 14.10.2013 rep. 15/8 del notaio Marco Banchini, di accettazione di eredità con beneficio di inventario contro [redacted] a favore [redacted] con indicati gli immobili oggetto della presente relazione.



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

-Vincolo di inedificabilità assunto con atto del 26.11.1979 rep. 47085 del notaio De Mezzo, trascritto il 01.12.1979 ai nn. 19553/15925 (è relativo agli immobili del Lotto n. 1).

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

*Ipoteca giudiziale iscritta il 19.05.2016 ai nn. 15597/2660, derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2015 rep. n. 8428 del Tribunale di Venezia, a favore di Banca Popolare Friuladria spa., contro

o. Importo del capitale €. 136.797,82; importo dell'ipoteca €. 180.000,00.
Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di

, e per la quota di 2/36 ciascuno di
(Lotto 1); Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di , e per la quota di 2/36 ciascuno di e F (Lotto 2), e altri beni non oggetto della presente relazione.

*Sentenza dichiarativa di fallimento atto del 20.11.2017 rep. n. 180/2017 del Tribunale di Venezia, trascritta il 22.12.2017 ai nn. 42363/28290, a favore della massa dei creditori del fallimento “

nonché del socio illimitatamente responsabile Immobili colpiti:
San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 (Lotto n. 1), Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 (Lotto n. 2) per la quota di 2/36 di e altri beni non oggetto della presente relazione.

Con annotazione di restrizione di beni n. 35850/4988 del 07.12.2020, vengono liberati i beni compresi nei lotti n. 1 e n. 2 della presente relazione, ma rilevo un



errore materiale nella descrizione del map. 77 sub 3 riportata nella Nota in quanto viene indicato “Comune di San Dona’ di Piave” anziche’ “Comune di Eraclea”.

*Pignoramento trascritto il 23.04.2020 ai nn. 10742/7488, a favore di Credit Agricole Friuladria spa, contro

Immobili colpiti: San Donà di Piave C.T. Fg. 24 mapp. 389, 594 per la quota di 12/36 di e per la quota di 2/36 ciascuno di Eraclea C.T. Fg. 41 mapp. 96 e C.F. Fg. 41 mapp. 77 sub 2 e sub 3 per la quota di 3/36 di e per la quota di 2/36 ciascuno di

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalita' pregiudizievoli, comportera' una spesa preventivata in €. 1.200,00 per il Lotto n. 1, ed in €. 600,00 per il Lotto n. 2. 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

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594

Non vi sono spese condominiali perchè si tratta di terreni.

Lotto n. 2: Eraclea, C.T. Fg. 41 particella 96; Fg. 41 particella 77 sub 2 e 3

Non vi sono spese condominiali perché non si tratta di un condominio.

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

Lotto n. 1: San Donà di Piave, C.T. Fg. 24, particelle 389 e 594 **(quota di 16/36 della proprietà)**



Si tratta di terreni situati a circa 4 Km dal centro del Comune di San Donà di Piave, in prossimità del più grande centro commerciale della zona (Centro Piave). La zona è ottimamente servita dalla rete stradale. I terreni presentano forma regolare e giacitura pianeggiante. La destinazione urbanistica, dettagliatamente descritta al par. 4.1, è in parte agricola lavorata a seminativo (parte del mapp. 389 di mq 7.924³), in parte lavorata a seminativo ma edificabile (parte del mapp. 389 di circa mq 2.244⁴), in parte assimilabile ad agricola, incolta, compresa fra sedi viarie e quindi difficilmente sfruttabile (mapp. 594 di mq 448³).

L'esecutato ha fatto presente che parte dell'area agricola sta per essere oggetto di esproprio: tale circostanza non incide sulla mia stima perché l'indennità di esproprio sarà pari al valore commerciale.

Il valore di mercato viene ricercato tramite stima comparativa, sulla base di indagini condotte in ambito fiduciario presso operatori del territorio e associazioni di categoria. Trattandosi di quota indivisa, il valore commerciale viene ridotto del 15%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita.

Considerate le caratteristiche dei terreni sopra descritte, assumo i seguenti valori:

*Porzione edificabile del mapp. 389:

Superficie	mq 2.244
Capacità edificatoria SNP	mq 440

*Porzione agricola del mapp. 389:

Superficie	mq 7.924
------------	----------

*Mapp. 594:

Superficie	mq 448
------------	--------

*Valore della piena proprietà:

mq 440 x €/mq 160,00 + mq 7.924 x €/mq 8,00 +

³ La superficie è ricavata dai dati catastali, quindi è approssimata.

⁴ La superficie fondiaria è ricavata dalle NTA della Variante generale al PI adottata.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 93/2020
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

+ mq 448 x €/mq 4,00 = €. 135.584,00

* Valore della quota di 16/36 della piena proprietà
 colpita dal pignoramento:

16/36 x €. 135.584,00 x (1-15%) = €. 51.220,22

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

zia per vizi come da disposizione del G.E.: €. - 2.561,03

*Importo da detrarre per cancellazione formalita'

pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 1.200,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1

(quota di 16/36 della piena proprietà):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 47.400,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 48.600,00

Lotto n. 2: Eraclea, C.T. Fg. 41 particella 96; Fg. 41 particella 77 sub 2 e 3

(quota di 7/36 della proprietà)

Si tratta di un'abitazione unifamiliare con piccola costruzione accessoria (subalterno 2), di un magazzino a destinazione artigianale (subalterno 3) posti su terreno di mq 1.050 catastali, e di un terreno di mq 950 catastali (mapp. 96).

Gli immobili si trovano in Eraclea, via Interessati n. 21. La zona è piuttosto decentrata (circa 2 Km dal centro), ma ben servita da rete stradale.

L'abitazione, posta su due piani fuori terra, è stata realizzata negli anni '50, e successivamente ampliata. Non ho ravvisato segnali di dissesto statico, ma lo spessore delle pareti è scarso (cm 15-20). La copertura è in legno. Una porzione del controsoffitto del 1° piano è crollata. L'impianto di riscaldamento non è funzionante, e manca la caldaia. Vi sono tracce evidenti di umidità al piede delle pareti. Lo stato delle finiture è scadente vista l'età. La distribuzione dei vani non è razionale



secondo i canoni attuali (v. planimetria all. C1): vi sono ingresso-veranda, soggiorno, cucina mansardata, una camera, disimpegno, bagno mansardato, C.T. al piano terra e due camere al piano 1°.

La piccola costruzione accessoria, di circa mq 16 in pianta, è adibita a ripostigli: le pareti sono in muratura da cm 15, la copertura, ad una falda, ha travette in c.a., tavelloni e coppi. Le finiture sono fatiscenti.

Il magazzino è posto su un piano fuori terra; vi sono due zone a soppalco ma la struttura che ne sostiene il pavimento non appare staticamente idonea a sopportare pesi. E' stato realizzato negli anni '70. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo, la copertura è in acciaio e manto in traslucido. Le condizioni delle finiture sono piuttosto carenti: il pavimento è in parte in calcestruzzo ed in parte in piastrelle, i serramenti sono in parte metallici ed in parte in legno. La distribuzione dei vani non è razionale (v. planimetria all. C2, con l'avvertenza che sono state modificate le tramezze interne): vi sono un magazzino, un deposito, due vani ad uso ufficio, ma non vi è un servizio igienico e non vi è riscaldamento. Vi è un piccolo pollaio sul retro, e le sue condizioni sono fatiscenti.

Il terreno mapp. 96, è coltivato in piccola parte ad orto, e il resto a seminativo. E' accessibile solo attraverso passaggio per il mappale 77 sopra descritto. La sua destinazione urbanistica è già stata descritta al par. 4.

La valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati, considerata la loro natura ed il mercato di riferimento, viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri la superficie commerciale e il valore unitario. Quest'ultimo viene determinato tramite comparazione con immobili simili il cui valore unitario viene ottenuto da indagini dirette condotte in ambito fiduciario presso operatori immobiliari del territorio e, per la residenza, anche tramite indagine indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2020 che indica per le



TRIBUNALE DI VENEZIA E.L. n. 93/2020
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

abitazioni civili in stato conservativo ottimo, un intervallo da €/mq 1.000,00 ad €/mq 1.300,00), con correzioni in più o in meno in base alle caratteristiche di questi ultimi, rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima. Considerato lo stato degli immobili, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, tenuto conto della sfavorevole situazione del mercato immobiliare, il valore unitario dell'abitazione è stimato in €/mq 400,00, ed il valore del magazzino in €/mq 100,000, ambedue comprensivi del valore del terreno da considerare di pertinenza (mapp. 77 e porzione di circa mq 570⁵ del mapp. 96 ricadente in zona B2.1). Il valore della rimanente porzione del mapp. 96, di circa mq 380⁵, ricadente in zona C3.68.1, viene stimato pari ad €/mq 10,00 in considerazione della oggettiva difficoltà ad attuare la sua edificazione già motivata al par. 4. Vengono trascurati nella stima il valore della piccola costruzione accessoria e del pollaio, considerate le loro condizioni fatiscenti e le modeste dimensioni, che ne consigliano la demolizione. Oltre alle spese per la regolarizzazione catastale e edilizia, vengono detratte le spese per la rimozione e bonifica dei materiali contenenti amianto. Queste ultime, in base ai prezzi correnti di mercato comprensivi della pratica da presentare come da normativa, vengono stimate in €. 1.500,00. Trattandosi di quota indivisa, il valore commerciale viene ridotto del 15%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita.

Assumo quindi i seguenti valori:

*Superficie commerciale ⁶ dell'abitazione:	mq	150
Valore unitario:	€/mq	400,00
* Superficie commerciale del magazzino:	mq	120
Valore unitario:	€/mq	100,00
* Superficie del mapp. 96 ricadente in zona C3.68.1:	mq	380

⁵ La superficie è approssimata perché ricavata dai documenti catastali e dagli elaborati dello strumento urbanistico.

⁶ La superficie commerciale comprende le pareti interne e perimetrali.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 Dott. Ing. Paola Rossi

Valore unitario:	€/mq	10,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale (v. par. 3)	€.	- 600,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4)	€.	- 2.000,00
* Spese da detrarre per la bonifica e rimozione dei materiali contenenti amianto (a corpo)	€.	- 1.500,00
*Valore della piena proprietà: mq 150 x €/mq 400,00 + mq 120 x €/mq 100,00 + + mq 380 x €/mq 10,00 - 600,00 - 2.000,00 - 1.500,00 =	€.	71.700,00
* Valore della quota di 7/36 della piena proprietà colpita dal pignoramento: 7/36 x € 71.700,00 x (1-15%) =	€.	11.850,42
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garan= zia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 592,52
*Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 600,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2 (quota di 7/36 della piena proprietà):		
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.600,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	11.200,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Lotto n. 2: Eraclea, C.T. Fg. 41 particella 96; Fg. 41 particella 77 sub 2 e 3

L'Attestato di Prestazione Energetica, datato 04.06.2015, attribuisce al subalterno 2 la classe energetica G (v. all. H1).



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

Ritengo che gli immobili dei lotti n. 1 e 2 siano comodamente divisibili nelle quote in proprietà degli esecutati, e dei non esecutati. Si potrebbe infatti assegnare ai comproprietari non esecutati il lotto 1, e ai comproprietari esecutati il lotto n. 2, perchè:

- a) Il frazionamento e' fisicamente già realizzato, e i beni divisi costituiscono entita' autonome e funzionali;
- b) Non c'e' la necessità di presentare pratiche catastali di frazionamento;
- c) Non vi e' la necessita' di imporre servitu' ;
- d) Non vi e' alcun deprezzamento del valore dei singoli beni;
- e) Il conguaglio in denaro è abbastanza contenuto.

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

Lotti n. 1 e n. 2

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

Diritto reale e quota soggetta ad esecuzione: quota di 16/36 della piena proprietà.

Identificativo catastale:

Comune di San Donà di Piave,

*C.T. Foglio 24, particella 389, superficie mq 10.168, reddito dominicale €. 102,87, reddito agrario €. 63,02. .



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

*C.T. Foglio 24, particella 594, superficie mq 448, reddito dominicale €. 4,53,
reddito agrario €. 2,78.

Valore del Lotto n. 1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	47.400,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	48.600,00

Lotto n. 2

Diritto reale e quota soggetta ad esecuzione: quota di 7/36 della piena proprietà.

Identificativo catastale:

Comune di Eraclea,

*C.T. Foglio 41, particella 96, superficie mq 950, reddito dominicale €. 10,19,
reddito agrario €. 5,15.

* C.F. Foglio 41, particella 77 sub 2, piano terra e 1°, Cat. A/3, classe 4, consistenza
vani 7, superficie catastale totale mq 139, rendita €. 289,22.

* C.F. Foglio 41, particella 77 sub 3, piano terra e 1°, Cat. C/2, classe 5, consistenza
mq 182, superficie catastale totale mq 194, rendita €. 88,36.

Valore del Lotto n. 2:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	10.600,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	11.200,00

ALLEGATI:

A1 ÷ A2 : Estratti di mappa del Catasto Terreni;

B1 ÷ B2 : Visure del Catasto;

C1 ÷ C2 : Planimetrie catastali;

D1 ÷ D4 : Note di trascrizione e annotazione;

E1 ÷ E3 : Estratti per riassunto di Atto di Matrimonio;

F1 ÷ F3 : Codici fiscali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate;



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 93/2020
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

- G1** : Certificato di abitabilità / agibilità;
- H1** : Attestato di prestazione energetica;
- I1 ÷ I2** : Certificati di Destinazione Urbanistica;
- I3** : Stralcio del P.I. vigente e della variante al P.I. adottata di San Dona' di P.;
- I4** : Stralcio del P.I. vigente di Eraclea;
- L1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 07.06.2021

L'Esperto alla stima dott. ing. Paola Rossi

