

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Eagle SPV srl**

contro:

N° Gen. Rep. 414/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Zanon**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotti n. 1, 2, 3

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

Quarto d'Altino (Venezia) – 30020 via De Gasperi (senza numero civico)

Descrizione generica: negozio

Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2 mapp. 1488 sub 17.

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutati: quota 1/1 piena proprietà :

Non eseguiti: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Atto del 8.11.1958 rep. n. 11343 del notaio Lugli, trascritto il 25.11.1958 ai nn. 12583/10595, con il quale il venditore [redacted] vende a [redacted] l'area mapp. 146/b di mq 640 (è l'attuale mapp. 1488 di mq 640), e assoggetta a servitù passiva di passaggio per pedoni, carri e automezzi, onde dare accesso da via Stazione a favore del mapp.146/b, la striscia di terreno del mapp. 146/a (attuale mapp. 335), esistente tra il lato sud della casa che insiste sul mappale stesso ed il confine sud del mapp. 146/a. Inoltre il venditore consente al compratore di costruire sul confine del mapp. 146/b lato est, della lunghezza del primo tratto di spezzata, partendo da nord lungo ml 19,96, e ciò senza apertura di fori e vedute.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 02.07.2015 ai nn. 18437/3022, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.06.2015 rep. n. 161400 del notaio Curione, a favore di Banca Popolare FriulAdria spa, contro [redacted]
[redacted] Importo del capitale €. 2.500.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.750.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, nonché le parti comuni condominiali sub 6, 7, 8.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 21.06.2016 ai nn. 19476/3446, derivante da decreto ingiuntivo del 16.06.2016 rep. n. 2406 del Tribunale di Treviso, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa, contro [redacted] e contro [redacted] Importo del capitale €. 500.000,00; importo dell'ipoteca €. 500.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 6, 7, 8, 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [redacted] non colpiti dal pignoramento.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 09.02.2017 ai nn. 4307/690 derivante da decreto ingiuntivo del 30.01.2017 rep. n. 475 del Tribunale di Treviso, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [redacted] e contro [redacted] Importo del capitale €. 1.535.178,66; importo dell'ipoteca €. 1.500.000,00 Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17,



18, 19, 20 nonché altri immobili di [redacted] non colpiti dal pignoramento.

*Pignoramento trascritto il 27.12.2019 ai nn. 43822/30208, a favore di eagle SPV srl, contro [redacted] Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19.

Nota: il sub 20, costituente lastrico solare, non classificato come Bene Comune, ed accessibile solo dal sub 19, non è colpito dal pignoramento: viene pertanto escluso dalla presente stima.

Valore lotto n. 1 :

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 92.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 94.100,00

Identificativo Lotto: 2

Quarto d'Altino (Venezia) – 30020 via De Gasperi (senza numero civico)

Descrizione generica: negozio

Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2 mapp. 1488 sub 18.

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutati: quota 1/1 piena proprietà: [redacted]

Non eseguiti: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Atto del 8.11.1958 rep. n. 11343 del notaio Lugli, trascritto il 25.11.1958 ai nn. 12583/10595, con il quale il venditore [redacted] vende a [redacted] l'area mapp. 146/b di mq 640 (è l'attuale mapp. 1488 di mq 640), e assoggetta a servitù passiva di passaggio per pedoni, carri e automezzi, onde dare accesso da via Stazione a favore del mapp.146/b, la striscia di terreno del mapp. 146/a (attuale mapp. 335), esistente tra il lato sud della casa che insiste sul mappale stesso ed il confine sud del mapp. 146/a. Inoltre il venditore consente al compratore di costruire sul confine del mapp. 146/b lato est, della lunghezza del primo tratto di spezzata, partendo da nord lungo ml 19,96, e ciò senza apertura di fori e vedute.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 02.07.2015 ai nn. 18437/3022, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.06.2015 rep. n. 161400 del notaio Curione, a favore di Banca Popolare FriulAdria spa, contro [redacted] Importo del capitale € 2.500.000,00; importo dell'ipoteca € 3.750.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, nonché le parti comuni condominiali sub 6, 7, 8.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 414/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

*Ipoteca giudiziale iscritta il 21.06.2016 ai nn. 19476/3446, derivante da decreto ingiuntivo del 16.06.2016 rep. n. 2406 del Tribunale di Treviso, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa, contro [redacted] e contro [redacted] Importo del capitale €. 500.000,00; importo dell'ipoteca €. 500.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 6, 7, 8, 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [redacted] non colpiti dal pignoramento.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 09.02.2017 ai nn. 4307/690 derivante da decreto ingiuntivo del 30.01.2017 rep. n. 475 del Tribunale di Treviso, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [redacted] e contro [redacted] Importo del capitale €. 1.535.178,66; importo dell'ipoteca €. 1.500.000,00 Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [redacted] non colpiti dal pignoramento. .

*Pignoramento trascritto il 27.12.2019 ai nn. 43822/30208, a favore di eagle SPV srl, , contro [redacted] Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19.

Nota: il sub 20, costituente lastrico solare, non classificato come Bene Comune, ed accessibile solo dal sub 19, non è colpito dal pignoramento: viene pertanto escluso dalla presente stima.

Valore lotto n. 2 :

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	82.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	84.000,00

Identificativo Lotto: 3

Quarto d'Altino (Venezia) – 30020 via De Gasperi (senza numero civico)

Descrizione generica: negozio

Quarto d'Altino, C.F. Fg. 2 mapp. 1488 sub 19.

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutati: quota 1/1 piena proprietà [redacted]

Non eseguiti: nessuno.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Atto del 8.11.1958 rep. n. 11343 del notaio Lugli, trascritto il 25.11.1958 ai nn. 12583/10595, con il quale il venditore [redacted] vende a [redacted], l'area mapp. 146/b di mq 640 (è l'attuale mapp. 1488 di mq 640), e assoggetta a servitù passiva di passaggio per pedoni, carri e automezzi, onde dare accesso da via Stazione a favore del mapp.146/b, la striscia di terreno del mapp. 146/a (attuale mapp. 335), esistente tra il lato sud della casa che insiste sul mappale stesso ed il confine sud del mapp. 146/a. Inoltre il venditore



consente al compratore di costruire sul confine del mapp. 146/b lato est, della lunghezza del primo tratto di spezzata, partendo da nord lungo ml 19,96, e ciò senza apertura di fori e vedute.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 02.07.2015 ai nn. 18437/3022, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.06.2015 rep. n. 161400 del notaio Curione, a favore di Banca Popolare FriulAdria spa, contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo del capitale €. 2.500.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.750.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, nonché le parti comuni condominiali sub 6, 7, 8.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 21.06.2016 ai nn. 19476/3446, derivante da decreto ingiuntivo del 16.06.2016 rep. n. 2406 del Tribunale di Treviso, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa, contro [REDACTED] e

contro [REDACTED] Importo del capitale €. 500.000,00; importo dell'ipoteca €. 500.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 6, 7, 8, 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [REDACTED] non colpiti dal pignoramento.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 09.02.2017 ai nn. 4307/690 derivante da decreto ingiuntivo del 30.01.2017 rep. n. 475 del Tribunale di Treviso, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] e

contro [REDACTED] Importo del capitale €. 1.535.178,66; importo dell'ipoteca €. 1.500.000,00 Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [REDACTED] non colpiti dal pignoramento.

*Pignoramento trascritto il 27.12.2019 ai nn. 43822/30208, a favore di eagle SPV srl, , contro [REDACTED] Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19.

Nota: il sub 20, costituente lastrico solare, non classificato come Bene Comune, ed accessibile solo dal sub 19, non è colpito dal pignoramento: viene pertanto escluso dalla presente stima.

Valore lotto n. 3 :

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	72.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	73.400,00



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 precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima.....**pag. 8**
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. 8**
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. 10**
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. 11**
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. 12**
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. 14**
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. 16

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. 22

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. 23

10. allegli 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. 23

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. 23

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. 23

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 teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

TALE INDICAZIONE È VINCOLANTE PER L'ESPERTO.



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon, con provvedimento del 28.1.2020, 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 il 30.01.2020 davanti al cancelliere con verbale cron. 348/2020.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Quarto d'Altino, 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 sopralluoghi nelle date del 18.05.20 e del 25.05.20, 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.

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' DELLA DITTA ESECUTATA



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



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

Lotto n. 1

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell'immobile, posto in Quarto d'Altino (VE) via Alcide De Gasperi, senza numero civico, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

***C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 17 (negoziato)**

piano interrato e piano terra, Cat. C/1, classe 8, consistenza mq 51, superficie catastale totale mq 66, rendita €. 1.019,33 (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED]

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è rappresentata nell'elaborato planimetrico (v. all. C4), costituisce porzione di fabbricato insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 1488, confinante da nord verso est con mapp. 255, 335, 1572, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

Lotto n. 2

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell'immobile, posto in Quarto d'Altino (VE) via Alcide De Gasperi, senza numero civico, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

***C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 18 (negoziato)**

piano terra, Cat. C/1, classe 8, consistenza mq 63, superficie catastale totale mq 68, rendita €. 1.259,17 (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED]

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è rappresentata nell'elaborato planimetrico (v. all. C4), costituisce porzione di fabbricato insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 1488, confinante da nord verso est con mapp. 255, 335, 1572, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.



Lotto n. 3

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà dell' immobile, posto in Quarto d'Altino (VE) via Alcide De Gasperi, senza numero civico, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

***C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 19** (negoziò)

piano terra, Cat. C/1, classe 8, consistenza mq 46, superficie catastale totale mq 53, rendita €. 919,40 (v. visura all. B3 e planimetria all. C3).

In Catasto risulta intestato a [REDACTED]

Il subalterno sopra descritto, la cui posizione è rappresentata nell'elaborato planimetrico (v. all. C4), costituisce porzione di fabbricato insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 1488, confinante da nord verso est con mapp. 255, 335, 1572, strada (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

Non ho riscontrato irregolarità catastali.

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

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ho reperito i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 55C/2001 rilasciata il 11.06.2002 a [REDACTED] per la *Demolizione di manufatto a uso artigianale e nuova costruzione di edificio ad uso residenziale e commerciale.*
- Denuncia di Inizio di Attività presentata il 11.09.2003 al protocollo n. 15606 da [REDACTED] variante alla C.E. n. 55C/2001.
- Licenza di abitabilità prot. N. 20913, rilasciata il 20.11.2003 (v. all. E1).

Non ho rilevato la presenza di abusi edilizi, ad eccezione del bagno per disabili abusivamente realizzato nell'unità del Lotto 3. Detto abuso è sanabile con una spesa preventivata in €. 2.000,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile.

Trattandosi di fabbricato, non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica.



Lo strumento urbanistico vigente è il Piano degli Interventi - 2° Variante, che comprende l'immobile in zona produttiva D1.1: è un piccolo nucleo ricadente all'interno di una più vasta zona residenziale.

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

Lotto n. 1: Quarto d'Altino, Fg.2 mapp. 1488 sub 17

Attualmente l'immobile è occupato dalla

Il contratto, stipulato il 01.11.2006, registrato a Treviso il 25.11.2016 al n. 10734 serie 3T (v. interrogazione all'Agenzia delle Entrate, all. D3), prevede la durata del contratto dal 01.11.2016 al 31.10.2022. Il contratto prevede un canone annuo di €. 4.800,00 0 (cioè €. 400,00 mensili).

Il canone, non è inferiore di 1/3 al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923 del C.C.. Vista la situazione, considerati i prezzi correnti di mercato della zona, ritengo che detto contratto non incida negativamente sul valore dell'immobile, e pertanto non apporto alcun deprezzamento al valore dello stesso.

Lotto n. 2: Quarto d'Altino, Fg.2 mapp. 1488 sub 18

L'immobile è libero.

Lotto n. 3: Quarto d'Altino, Fg.2 mapp. 1488 sub 19

Attualmente l'immobile è occupato dalla

che vi esercita Segnalo che nel contratto è compreso, oltre il sub 19, anche il sub 20 (lastrico solare), non colpito dal pignoramento. Il contratto, stipulato il 01.09.2007, registrato a Treviso il 12.09.2007 al n. 1427 serie 3T (v. all. D4), prevede la durata del contratto *dal 01.09.2007 al 31.08.2013 e ciò ai sensi dell'art. 27 della Legge 27.07.1978 n. 392, e si riterrà tacitamente rinnovato, per uguale periodo ai sensi dell'art. 28 a meno che non ricorrano i motivi di cui all'articolo 29 della stessa legge.* L'art. 3 del contratto prevede un canone mensile di €. 150,00 per i mesi di settembre, ottobre, novembre 2007, e per i mesi successivi di €. 400,00 (cioè €. 4.800 annui).



Il canone, non è inferiore di 1/3 al giusto prezzo ai sensi dell'art. 2923 del C.C.. Vista la situazione, considerati i prezzi correnti di mercato della zona, ritengo che detto contratto non incida negativamente sul valore dell' immobile, e pertanto non apporto alcun deprezzamento al valore dello stesso.

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

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 11.02.2020):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili compresi nei Lotti n. 1, 2 e 3 risultano in proprietà della ditta eseguita [REDACTED] per la quota intera della piena proprietà.

Inoltre vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di compravendita del 17.07.2001 rep. 60188 del notaio Giopato, trascritto il 30.07.2001 ai nn. 24883/17054 (v. Nota per Trascrizione all. D1), la ditta [REDACTED] già proprietaria da oltre 20 anni dal pignoramento, cedeva alla [REDACTED] con sede a [REDACTED] il mapp. 317 sub 1 del Fg. 2 di Quarto d'Altino.

-In forza di atto di compravendita del 17.07.2001 rep. 60188 del notaio Giopato, trascritto il 30.07.2001 ai nn. 24884/17055 (v. Nota per Trascrizione all. D2), la ditta [REDACTED] già proprietaria da oltre 20 anni dal pignoramento, cedeva alla [REDACTED] con sede a [REDACTED] il mapp. 317 sub 2 del Fg. 2 di Quarto d'Altino.

N.B: sulle due Note di Trascrizione sopra citate è precisato che gli immobili oggetto dei trasferimenti, costituiscono nell'insieme l'intero immobile identificato al C.T.con il mapp. 317 di mq 640. Viene inoltre citata la servitù costituita il 08.11.1958 (v. più avanti al par. 6.2).



-Successivamente la [REDACTED] realizzava sul mapp. 317 (ora mapp. 1488) un condominio di più unità, fra le quali i sub 17, 18, 19 pignorati.

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

-Atto del 8.11.1958 rep. n. 11343 del notaio Lugli, trascritto il 25.11.1958 ai nn. 12583/10595, con il quale il venditore [REDACTED] vende a [REDACTED] l'area mapp. 146/b di mq 640 (è l'attuale mapp. 1488 di mq 640), e assoggetta a servitù passiva di passaggio per pedoni, carri e automezzi, onde dare accesso da via Stazione a favore del mapp.146/b, la striscia di terreno del mapp. 146/a (attuale mapp. 335), esistente tra il lato sud della casa che insiste sul mappale stesso ed il confine sud del mapp. 146/a. Inoltre il venditore consente al compratore di costruire sul confine del mapp. 146/b lato est, della lunghezza del primo tratto di spezzata, partendo da nord lungo ml 19,96, e ciò senza apertura di fori e vedute.

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

*Ipoteca volontaria iscritta il 02.07.2015 ai nn. 18437/3022, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.06.2015 rep. n. 161400 del notaio Curione, a favore di Banca Popolare FriulAdria spa, contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo del capitale €. 2.500.000,00; importo dell'ipoteca €. 3.750.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, nonché le parti comuni condominiali sub 6, 7, 8.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 21.06.2016 ai nn. 19476/3446, derivante da decreto ingiuntivo del 16.06.2016 rep. n. 2406 del Tribunale di Treviso, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto spa, contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo del capitale €. 500.000,00; importo dell'ipoteca €. 500.000,00. Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp.



1488 sub 6, 7, 8, 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [REDACTED] e di [REDACTED] non colpiti dal pignoramento.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 09.02.2017 ai nn. 4307/690 derivante da decreto ingiuntivo del 30.01.2017 rep. n. 475 del Tribunale di Treviso, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro [REDACTED] e contro [REDACTED] Importo del capitale €. 1.535.178,66; importo dell'ipoteca €. 1.500.000,00 Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19, 20 nonché altri immobili di [REDACTED] non colpiti dal pignoramento. .

*Pignoramento trascritto il 27.12.2019 ai nn. 43822/30208, a favore di eagle SPV srl, , contro [REDACTED] Immobili colpiti: C.F. Fg. 2 di Quarto d'Altino, mapp. 1488 sub 17, 18, 19.

Nota: il sub 20, costituente lastrico solare, non classificato come Bene Comune, ed accessibile solo dal sub 19, non è colpito dal pignoramento: viene pertanto escluso dalla presente stima.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in:

- €. 1.600,00 per il lotto n. 1,
- €. 1.500,00 per il Lotto n. 2,
- €. 1.400,00 per il Lotto n. 3,

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti 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: Quarto d'Altino, Fg.2 mapp. 1488 sub 17



L'amministratore condominiale mi ha comunicato quanto segue (v all. H1):

*Circa le spese condominiale scadute

Per l'esercizio 2020 vi è un preventivo a carico della proprietà di € 247,00 (comprensivi del debito di € 123,50 per l'esercizio 2019), e a carico del conduttore di € 501,66 (comprensivi del debito di € 262,31 per l'esercizio 2019) da versare in tre rate (04.03.20, 01.06.20, 01.09.20).

*Circa l'importo annuo medio delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo per ogni unità è di circa € 350,00.

*Circa le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, il cui importo non è ancora noto per mancanza del preventivo della ditta.

Lotto n. 2: Quarto d'Altino, Fg.2 mapp. 1488 sub 18

L'amministratore condominiale mi ha comunicato quanto segue (v all. H1):

*Circa le spese condominiale scadute

Per l'esercizio 2020 vi è un preventivo a carico della proprietà di € 260,41 (comprensivi del debito di € 133,53 per l'esercizio 2019), e a carico del conduttore di € 68,07 (comprensivi del credito di € 177,83 per l'esercizio 2019) da versare in tre rate (04.03.20, 01.06.20, 01.09.20).

*Circa l'importo annuo medio delle spese fisse di gestione e manutenzione

L'importo annuo per ogni unità è di circa € 350,00.

*Circa le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, il cui importo non è ancora noto per mancanza del preventivo della ditta.

Lotto n. 3: Quarto d'Altino, Fg.2 mapp. 1488 sub 19

L'amministratore condominiale mi ha comunicato quanto segue (v all. H1):

*Circa le spese condominiale scadute

Per l'esercizio 2020 vi è un preventivo a carico della proprietà di € 484,49 (comprensivi del debito di € 371,77 per l'esercizio 2019), e a carico del



conduttore di €. 60,99 (comprensivi del credito di €. 157,47 per l'esercizio 2019) da versare in tre rate (04.03.20, 01.06.20, 01.09.20).

*Circa l'importo annuo medio delle spese fisse di gestione e manutenzione
L'importo annuo per ogni unità è di circa €. 350,00.

*Circa le spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, il cui importo non è ancora noto per mancanza del preventivo della ditta.

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

8.1 Lotto n. 1: Quarto d'Altino C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 17

Si tratta di un'unità ad uso commerciale (negozi), facente parte del Condominio Canova¹, in Quarto d'Altino via De Gasperi, ma accessibile anche da via Stazione. La posizione è buona dal punto di vista commerciale in quanto posta in prossimità del centro del Comune (circa 300 m) (v. documentazione fotografica all. II), ben servita da strada ma piuttosto carente di parcheggi pubblici. Il condominio è stato costruito nel 2003 e si trova in discrete condizioni generali. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo.

L'unità, posta su due livelli, piano terra e interrato, accessibile da porticato comune condominiale, presenta una razionale distribuzione dei vani (v. planimetria, all. C1): vi sono un unico ampio vano al piano terra, un magazzino (ora usato come sala riunioni), anti e w.c. al piano interrato. Le finiture sono in buono stato e di gradevole impatto estetico. I pavimenti sono in piastrelle di marmo, le pareti interne ed il soffitto del p.t. sono intonacate al civile, mentre il soffitto del piano interrato è in lastre predalles solo dipinte, le pareti del w.c. sono piastrellate. Il vano al piano terra ha ampie vetrate con serramento in alluminio e vetrocamera, i vani del piano interrato hanno finestrelle aggettanti su bocche di lupo. La scala interna è

¹ E' lo stesso Condominio in cui si trovano le unità comprese nel Lotti n. 2 e 3.



rivestita in piastrelle di marmo con parapetto in legno e acciaio. Il riscaldamento è autonomo, a radiatori; la caldaia, a metano, è incassata sulla parete del vano scala. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici .

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 a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia del territorio del Ministero dell' Economia e delle Finanze, secondo semestre 2019 che indica un intervallo da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.800,00 per negozi con stato conservativo ottimo), 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 e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato, comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali, è stimato in €/mq 1.500,00.

L'unità è in locazione, ma questo non incide negativamente sul suo valore e però non viene apportata alcuna detrazione (v. par. 5).

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, dei locali aventi funzione principale (p.t.) e della superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti con i principali (piano interrato). Le superfici sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 414/2019
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Locali aventi funzione principale	47	1,00	47
Locali accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti	38	0,50	19
Superficie commerciale			66

*Valore commerciale della quota intera della piena
 proprietà: mq 66 x €/mq 1.500,00 = €. 99.000,00

*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.: €. - 4.950,00

*Importo da detrarre per cancellazione formalita'
 pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 1.600,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:	
Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	92.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €.	94.100,00

8.2 Lotto n. 2 : Quarto d'Altino C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 18

Si tratta di un'unità ad uso commerciale (negozio), facente parte del Condominio Canova², in Quarto d'Altino via De Gasperi, ma accessibile anche da via Stazione. La posizione è buona dal punto di vista commerciale in quanto posta in prossimità del centro del Comune (circa 300 m) (v. documentazione fotografica all. II), ben servita da strada ma piuttosto carente di parcheggi pubblici. Il condominio è stato costruito nel 2003 e si trova in discrete condizioni generali. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo.

L'unità, posta al piano terra, accessibile da porticato comune condominiale, presenta una razionale distribuzione dei vani (v. planimetria, all. C2): vi sono un

² E' lo stesso Condominio in cui si trovano le unità comprese nei Lotti n. 1 e 3.



unico ampio vano, un anti e un w.c. finestrato. Le finiture sono in buono stato e di gradevole impatto estetico. I pavimenti sono in piastrelle di marmo, le pareti interne ed il soffitto sono intonacate al civile, le pareti del w.c. sono piastrellate. Le vetrate e le finestre hanno serramento in alluminio e vetrocamera. Il riscaldamento è autonomo, a radiatori; la caldaia, a metano, è nel bagno. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici .

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 a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia del territorio del Ministero dell' Economia e delle Finanze, secondo semestre 2019 che indica un intervallo da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.800,00 per negozi con stato conservativo ottimo), 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 e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato, comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali, è stimato in €/mq 1.300,00.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del locale avente funzione principale e della superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio diretto comunicanti con i principali (anti e w.c.). Le superfici sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 414/2019
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Locale avente funzione principale	65	1,00	65
Locali accessori a servizio diretto comunicanti	6	0,50	3
Superficie commerciale			68

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 68 x €/mq 1.300,00 = €. 88.400,00

*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.: €. - 4.420,00

*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 1.500,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2:	
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	82.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	84.000,00

8.3 Lotto n. 3: Quarto d'Altino C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 19

Si tratta di un'unità ad uso commerciale (negozio), facente parte del Condominio Canova³, in Quarto d'Altino via De Gasperi, ma accessibile anche da via Stazione. La posizione è buona dal punto di vista commerciale in quanto posta in prossimità del centro del Comune (circa 300 m) (v. documentazione fotografica all. II), ben servita da strada ma piuttosto carente di parcheggi pubblici. Il condominio è stato costruito nel 2003 e si trova in discrete condizioni generali. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo.

L'unità, posta al piano terra, accessibile da porticato comune condominiale, presenta una razionale distribuzione dei vani (v. planimetria, all. C3): vi sono un

³ E' lo stesso Condominio in cui si trovano le unità comprese nei Lotti n. 1 e 2.



unico ampio vano, un anti, un w.c. finestrato e un w.c. per disabili finestrato. Le finiture sono in buono stato e di gradevole impatto estetico. I pavimenti sono in piastrelle di marmo, le pareti interne ed il soffitto del p.t. sono intonacate al civile, le pareti dei w.c. sono piastrellate. Le vetrate e le finestre hanno serramento in alluminio e vetrocamera. Il riscaldamento è autonomo, a radiatori; la caldaia, a metano, è nel w.c.. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici. La conduttrice mi ha comunicato di aver realizzato a sue spese il w.c. per disabili, compresi i sanitari, così come l'impianto di condizionamento.

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 a dati ottenuti sia da fonte indiretta (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo semestre 2019 che indica un intervallo da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.800,00 per negozi con stato conservativo ottimo), 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 e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario di mercato, comprensivo dell'incidenza del valore delle parti comuni condominiali, è stimato in €/mq 1.500,00.

L'unità è in locazione, ma questo non incide negativamente sul suo valore e però non viene apportata alcuna detrazione (v. par. 5).

Preciso che dal w.c. per disabili è possibile accedere a lastrico solare (sub 20) accessibile solo da questa unità, e indicato sul contratto di locazione: il sub 20 non è



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 414/2019
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

però colpito dal pignoramento e pertanto il suo valore viene escluso dalla presente stima.

La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 è data dalla somma della superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali, del locale avente funzione principale e della superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio diretto comunicanti con il principale (servizi igienici). Le superfici sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arroton. [mq]
Locale aventi funzione principale	47	1,00	47
Locali accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti	12	0,50	6
Superficie commerciale			53

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 53 x €/mq 1.500,00 =	€.	79.500,00
*Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:	€.	- 3.975,00
*Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4):	€.	- 2.000,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 1.400,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 3:		
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		72.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.		73.400,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Lotto n. 1

Dall' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso la Regione Veneto, il



subalterno 17 risulta di classe C (v. all. G1).

Lotto n. 2

Dall' Attestato di Prestazione Energetica depositato presso la Regione Veneto, il subalterno 18 risulta di classe C (v. all. G2).

Lotto n. 3

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.

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

Il tema non viene trattato perchè 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 e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite dovrebbero essere assoggettate ad IVA.

12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

*C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 17 (negoziò), piano interrato e piano terra, Cat. C/1, classe 8, consistenza mq 51, superficie catastale totale mq 66, rendita € 1.019,33.

Valore del lotto 1:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	92.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	94.100,00



Lotto n. 2

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

*C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 18 (negoziato), piano terra, Cat. C/1, classe 8, consistenza mq 63, superficie catastale totale mq 68, rendita €. 1.259,17.

Valore del lotto 2:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	82.500,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	84.000,00

Lotto n. 3

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

*C.F. Foglio 2, particella 1488 sub 19, piano terra, Cat. C/1, classe 8, consistenza mq 46, superficie catastale totale mq 53, rendita €. 919,40.

Valore del lotto 3:

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	72.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	73.400,00

ALLEGATI:

- A1** : Estratto di mappa del Catasto Terreni;
- B1-B3** : Visure del Catasto;
- C1-C3** : Planimetrie catastali ;
- C4** : Elaborato planimetrico;
- D1-D2** : Note di trascrizione di atti di acquisto;
- D3-D4** : Contratti di locazione;
- E1** : Licenza di abitabilità;
- F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 414/2019
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

G1 -G2: Attestati di Prestazione Energetica;

H1 : Comunicazione dell'Amministratore Condominiale;

II : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 11.06.2020

L'Esperto alla stima

dott. ing. Paola Rossi

