

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **Fino 1 Securitisation s.r.l.**

contro

N° Gen. Rep. 284/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2020 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Bianchi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto n. 1 (unico)

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



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto 1 (Unico)

Comune di San Donà di Piave (VE) – 30027 viale Primavera (senza numero civico)

Descrizione generica: unità ad uso trattoria

Catasto Fabbricati, Foglio 56, particella 1 sub 20

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di propr.

Esecutato: quota 1/1 di diritto di proprietà:

Comproprietari non eseguiti : nessuno.

N.B.: Segnalo situazioni particolari che potrebbero incidere sulla vendita descritte nelle Note a piè di pagina n. 1 e 2 del par. 6.1.

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Convenzione edilizia ex art. 4 della L.R. n. 1/1982, trascritta il 05.09.1984 ai nn. 17950/14695, con la quale si impegnava fra l'altro a destinare in perpetuo a parcheggi l'area della superficie di mq 312 pari al 10% della superficie del lotto e a sistemare a parcheggi tale area a proprie cure e spese.
- Costituzione di servitù trascritta il 07.03.2000 ai nn. 7760/5371, con la quale si assegna il diritto al sub 10 di passare con servizi e utenze sui muri del corpo di fabbricato al piano terra e si costituisce servitù di scarico delle acque di rifiuto sullo scoperto; viene gravato da servitù il cortile scoperto e la scala esterna per accesso pedonale alla sopraelevazione sub 10; viene costituita servitù di accesso carraio sul cortile ai fini del parcheggio e servitù di parcheggio sulla porzione del cortile destinato a parcheggio nel progetto, con diritto a due posti macchina, e le servitù costituite per destinazione del padre di famiglia.
- Convenzione edilizia trascritta il 30.05.2003 ai nn. 22862/14856, dovuta in forza di delibera della Giunta regionale Veneto n. 3823 del 28.10.1997 in seguito a istanza per ottenere la concessione ad ampliare il fabbricato adibito ad esercizio pubblico, con la



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 284/2019
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

quale si impegnava fra l'altro a destinare a parcheggio mq 1.100, a verde mq 1.060 e a parcheggio per residenza mq 150.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

- *Ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2008 ai nn. 28303/6275 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 28.07.2008 rep. n. 104360 del notaio Acconcia, a favore di Unicredit Banca s.p.a., contro (per ½ proprietà e ½ nuda proprietà), contro (per ½ usufrutto) e contro (debitore non datore di ipoteca). Importo del capitale €. 316.200,00; importo dell'ipoteca €. 632.400,00. Immobile colpito: C.F. Mapp. 1 sub 7 del Fg. 56 di San Donà di Piave. Con annotazione n. 2764 del 10.07.2012 di restrizione di beni, viene liberato il mapp. 849, derivato dal frazionamento dell'ex sub 11 (scoperto comune). Con frazionamento del sub 7 si è successivamente originato l'attuale sub 20.
- *Ipoteca giudiziale iscritta il 29.11.2018 ai nn. 39796/7262, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia rep. 2053 del 17.07.2015, a favore di Blue Marine srl con sede in San Donà di Piave, contro. Importo del capitale €. 19.897,55; importo dell'ipoteca €. 40.000,00. Immobili colpiti in San Donà di Piave Fg. 56: per la quota intera della proprietà superficaria mapp. 1 sub 10 e per la quota intera della proprietà mapp. 1 sub 16 e sub 20.
- *Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il 17.07.2019 ai nn. 24610/4237 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 2493 del 12.07.2019 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro. Importo del capitale €. 28.422,58; importo dell'ipoteca €. 56.845,16. Immobile colpito: CF mapp. 1 sub 20 del Fg. 56 di San Donà di Piave.
- *Pignoramento trascritto il 29.07.2019 ai nn. 26120/18105, a favore di Fino 1 Securitisation srl, contro. Immobili colpiti: CF mapp. 1 sub 20 del Fg. 56 di San Donà di Piave.

Valore lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	790.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:	€.	791.100,00



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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'inefficienza della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima.....**pag. 6**
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio... **pag. 6**
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti.....**pag. 7**
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.....**pag. 7**
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio..... **pag. 10**
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. 10**



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 284/2019
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia..... **pag. 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 esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis..... **pag. 14**
- 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. 17**
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. 17**
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. 17**
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. 17**
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. 17**
- 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.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 12.09.2019, 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 02.10.2019 davanti al cancelliere con verbale cron. 3010/19.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di San Donà di Piave, presso l'Ufficio Stato Civile dei Comuni di San Donà di Piave e di Jesolo, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguito sopralluogo in data 21.01.2020, espone di seguito i risultati.

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' DELLO ESECUTATO



... (v. all. E1). Ha il seguente codice fiscale: ... (v. all. F1).

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

Lotto n. 1 (Unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà, dell'immobile in San Donà di Piave viale Primavera, senza numero civico, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

Comune di San Donà di Piave (VE):

***C.F. Foglio 56 particella 1 sub 20** (trattoria con scoperto esclusivo)

Zona censuaria 3, Piano terra, Cat. C/1, Classe 11, consistenza mq 417, superficie catastale mq 679, rendita €. 8.808,33 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a ...

Al subalterno 20 compete la quota di comproprietà delle parti che per legge sono comuni, in particolare del sub 14 (scoperto comune).

La particella sopra descritta consiste in una porzione di fabbricato insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 1, confinante, da nord verso est, con viale Primavera, mappali 193, 849, 127, via Code (v. estratto mappa del C.T., all. A1 e vedi elaborato planimetrico con indicata la posizione del subalterno all. C2).

Ho riscontrato difformità sulla planimetria catastale sopra citata, perchè non rappresenta lo stato reale dei vani interni: è necessario quindi provvedere alla regolarizzazione catastale con una spesa che comprendo nella spesa per la regolarizzazione edilizia stimata al paragrafo 4.

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



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono depositati i provvedimenti elencati di seguito:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili di costruzione di stalla con portico, pratica n. 32, prot. n. 2882 rilasciato il 18.02.1966 a Relativa agibilità n. 32 del 26.01.1971.
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili di costruzione di fabbricato rurale, pratica n. 99, prot. n. 5415 rilasciato il 16.04.1966 a Relativa abitabilità n. 99 del 24.05.1967.
- Nulla Osta per lavori di trasformazione a bar del piano terra di un ricovero attrezzi agricoli, pratica n. 5, prot. n. 353 rilasciato il 13.01.1970 a Variante in sanatoria e relativa abitabilità del 28.02.1983.
- Concessione edilizia pratica n. 142, prot. 8260, rilasciata il 25.07.1984 a per ampliamento e modifiche interne della trattoria. Variante autorizzata il 08.06.1985 prot. n. 7843. Autorizzazione prot. 25972/26684 rilasciata il 28.10.1988 a , per la costruzione di pavimentazione e per realizzazione di terrazza estiva.
- Autorizzazione n. 14252/15232, rilasciata il 21.06.1988 a per applicazione di una tenda parasole all'esterno del bar-ristorante per il solo periodo estivo.
- Concessione edilizia pratica n. 49, prot. 33351, rilasciata il 20.02.1990 a per ampliamento. Variante in corso d'opera autorizzata il 29.01.1992 prot. n. 3017/2791. Abitabilità prot. 19637/31345 del 03.12.1993.
- Concessione edilizia in sanatoria, domanda n. 828, prot. 86/6242, pratica n. 828, rilasciata il 27.09.1993 a per ampliamento e cambio destinazione d'uso.
- Concessione edilizia pratica n. 74, prot. 285/36790, rilasciata il 04.11.1999 a , per demolizione parziale e ricostruzione di una parte del fabbricato. Variante prot. 12163 autorizzata il 08.06.2000. Variante prot.



00/36681/1881 autorizzata il 27.12.2000. Variante prot. 16314/24599 autorizzata il 09.07.2002. Agibilità prot. 38975/28159 rilasciata il 14.07.2003.

-Permesso di Costruire pratica n. 23 rilasciato il 19.10.2006 a [redacted], per modifiche interne, prospettiche ampliamento del bar-trattoria. Autorizzazione per l'istallazione di bussola di ingresso rilasciata il 02.05.2007 "a condizione che rivesta carattere di provvisorietà e che la sua durata non sia superiore alla validità del PdiC n. 232/2006. Variante n. 00236/2006/1°Var rilasciata il 19.01.2011. D.I.A. n.60 presentata il 10.03.2011 al prot. 9342 per le opere di completamento del PdiC. Autorizzazione di agibilità rilasciata il 26.08.2011 (v. all. G2).

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 73, presentata il 23.03.2012 da [redacted], per modifica dei posti auto esterni relativi ad attività commerciale e residenziale del fabbricato.

Faccio presente che fra le pratiche edilizie vi è una segnalazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 06.10.2014, con la quale si comunica che sono intervenuti in data 30.09.2014 per un incendio nella trattoria, che l'evento ha completamente distrutto i locali ufficio e spogliatoi rendendo di fatto inagibile l'attività, che non vi sono state conseguenze per le abitazioni poste al primo piano, che la struttura portante non ha subito danni significativi. Alla data del mio sopralluogo ho rilevato che i danni sono già stati rimediati.

Ho rilevato irregolarità edilizie consistenti in:

- a) Lievi difformità interne (spostamento di tramezze) sanabili con una spesa stimata in €. 4.000,00 (comprensivi della spesa per regolarizzazione catastale, v. par. 3).
- b) Inoltre:
 - E' stata chiusa con pareti una parte del portico posto sul fianco est del fabbricato, ed è stata realizzata sul giardino una struttura in legno: non sono sanabili e perciò queste opere vanno rimosse.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

-Non è ancora stata rimossa la bussola di ingresso sul fronte verso viale Primavera, di cui all'autorizzazione condizionata del 02.05.2007

-Non sono stati realizzati i parcheggi previsti dalla SCIA del 23.03.2012. A tutt'oggi fra l'altro non risulta ottemperato l'obbligo assunto con la Convenzione edilizia trascritta il 30.05.2003 in relazione ai parcheggi, che andranno quindi realizzati.

Il valore unitario dell'immobile, stimato al par. 8, già tiene conto dell'incidenza delle opere e delle spese tecniche conseguenti all'esecuzione delle opere sopra descritte.

Trattandosi di fabbricato non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il vigente strumento urbanistico comprende l'immobile in "Zona residenziale "C1".

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

L'immobile è in possesso dell'esecutato che vi esercita attività di ristorazione.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 10.12.2019):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ'

L'immobile del Lotto n. 1 risulta in proprietà' per la quota intera dell'esecutato [nome], e sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:

-Con atto di donazione del 23.12.1980, rep. n. 55174 del notaio De Mezzo, trascritto il 08.01.1981 ai nn. 542/460 (v. Nota di Trascrizione all. D1), [nome] [nome], riservandosi l'usufrutto totale vitalizio per sé e per la moglie [nome] [nome], donava al figlio [nome] [nome] [nome] la nuda proprietà dei mappali 1 di mq 3.030, 139 di mq 70 e 138 di mq



23 del Fg. 56 di San Donà di Piave, con sovrastante fabbricato composto di piano terra (bar-trattoria denunciato al NCEU l'8.9.1980 scheda reg. al n. 1395), e primo piano (due appartamenti denunciati al NCEU l'8.9.1980 scheda reg. al n. 1393 e 1394), e adiacenza ad un piano (denunciata al NCEU l'8.9.1980 scheda reg. al n. 1396).

.....
..... (v. C.)

L'usufrutto si è quindi unito alla nuda proprietà.

-Con atto di donazione del 28.12.2011, rep. n. 31262 del notaio Bianchini, trascritto il 04.01.2012 ai nn. 400/283 (v. Nota di Trascrizione all. D2),

....., la piena proprietà del sub 16 del mapp. 1 e altro sub non colpito da pignoramento. Sulla Nota di Trascrizione è specificato:

.....che formano oggetto della donazione anche la quota di comproprietà delle parti che per legge sono comuni, in particolare del sub 14 (scoperto comune ai sub 8, 10, 15, 16, 17, 18, 19);

.....che, proprietari di distinte porzioni del fabbricato hanno costituito fra loro, con esclusione quindi degli eredi, successori e aventi causa, reciproco diritto di prelazione in caso di vendita a terzi¹;

.....che il donante ha imposto quale onere della donazione a (.....), di costituire una rendita vitalizia annuale di €. 12.000,00 ai genitori

..... e con trasferimento al coniuge sopravvissuto di un coniuge in caso di premorienza dell'altro²;

¹ E' dubbio se di tale diritto di prelazione sia da tenere conto nella presente esecuzione forzata: essendo un problema di natura legale, non rientra nelle competenze del CTU decidere in merito.

² Essendo Tonetto Bruno e Voltarel Bertilla tuttora in vita, è dubbio se la costituzione della rendita imponga un onere a carico del futuro acquirente: essendo un problema di natura legale, non rientra nelle competenze del CTU decidere in merito.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

-Con variazione catastale del 12.04.2012, il sub 16 è stato soppresso e sostituito dal sub 20.

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

-Convenzione edilizia ex art. 4 della L.R. n. 1/1982, trascritta il 05.09.1984 ai nn. 17950/14695, con la quale si impegnava fra l'altro a destinare in perpetuo a parcheggi l'area della superficie di mq 312 pari al 10% della superficie del lotto e a sistemare a parcheggi tale area a proprie cure e spese.

-Costituzione di servitù trascritta il 07.03.2000 ai nn. 7760/5371, con la quale si assegna il diritto al sub 10 di passare con servizi e utenze sui muri del corpo di fabbricato al piano terra e si costituisce servitù di scarico delle acque di rifiuto sullo scoperto; viene gravato da servitù il cortile scoperto e la scala esterna per accesso pedonale alla sopraelevazione sub 10; viene costituita servitù di accesso carraio sul cortile ai fini del parcheggio e servitù di parcheggio sulla porzione del cortile destinato a parcheggio nel progetto, con diritto a due posti macchina, e le servitù costituite per destinazione del padre di famiglia.

-Convenzione edilizia trascritta il 30.05.2003 ai nn. 22862/14856, dovuta in forza di delibera della Giunta regionale Veneto n. 3823 del 28.10.1997 in seguito a istanza per ottenere la concessione ad ampliare il fabbricato adibito ad esercizio pubblico, con la quale si impegnava fra l'altro a destinare a parcheggio mq 1.100, a verde mq 1.060 e a parcheggio per residenza mq 150.

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

*Ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2008 ai nn. 28303/6275 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 28.07.2008 rep. n. 104360 del notaio Acconcia, a favore di Unicredit Banca s.p.a., contro



..... (debitore non datore di ipoteca).
Importo del capitale € 316.200,00; importo dell'ipoteca € 632.400,00. Immobile colpito: C.F. Mapp. 1 sub 7 del Fg. 56 di San Donà di Piave. Con annotazione n. 2764 del 10.07.2012 di restrizione di beni, viene liberato il mapp. 849, derivato dal frazionamento dell'ex sub 11 (scoperto comune). Con frazionamento del sub 7 si è successivamente originato l'attuale sub 20.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 29.11.2018 ai nn. 39796/7262, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia rep. 2053 del 17.07.2015, a favore di Blue Marine srl con sede in San Donà di Piave, contro Importo del capitale € 19.897,55; importo dell'ipoteca € 40.000,00. Immobili colpiti in San Donà di Piave Fg. 56: per la quota intera della proprietà superficaria mapp. 1 sub 10 e per la quota intera della proprietà mapp. 1 sub 16 e sub 20.

*Ipoteca conc. Amministrativa iscritta il 17.07.2019 ai nn. 24610/4237 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. 2493 del 12.07.2019 dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro

..... Importo del capitale € 28.422,58; importo dell'ipoteca € 56.845,16. Immobile colpito: CF mapp. 1 sub 20 del Fg. 56 di San Donà di Piave.

*Pignoramento trascritto il 29.07.2019 ai nn. 26120/18105, a favore di Fino 1 Securitisation srl, contro Immobili colpiti: CF mapp. 1 sub 20 del Fg. 56 di San Donà di Piave.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in € 1.100,00.

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).

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti



importi andranno detratti dal valore degli immobili.

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

L'esecutato ha dichiarato che non vi è un amministratore condominiale e che non vi sono spese condominiali insolute.

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

Si tratta di un'unità ad uso trattoria con scoperto esclusivo, posta nella prima periferia di San Donà di Piave (v. documentazione fotografica all. H1), facente parte di condominio di tre piani fuori terra con un totale di 7 unità (una trattoria ed un bar al piano terra, due posti auto coperti al piano terra, tre appartamenti ai piani superiori). La posizione è commercialmente interessante in quanto si trova a circa 2 Km dal centro del Comune, lungo la strada provinciale che porta a Eraclea Mare. La costruzione originaria risale agli anni '60, ma successivamente ha subito interventi di modifica e ampliamento. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo; il portico e la centrale termica hanno struttura di copertura con travi in legno e manto in guaina; le condizioni generali delle strutture appaiono buone. Ho rilevato segnali di umidità al piede delle pareti perimetrali.

La trattoria (sub 20) presenta una razionale distribuzione dei vani (v. planimetria, all. C1): vi sono un ingresso con saletta da pranzo, altre due sale da pranzo, servizi igienici con antibagno, cucina, cella frigo, ripostiglio, sbratta, centrale termica e portico. Le finiture nel complesso sono in buono stato e di gradevole aspetto estetico, ma nella cucina e servizi connessi sono piuttosto datate e necessitano di un intervento di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti interne sono intonacate al civile ad eccezione dei servizi igienici e della cucina che hanno pareti piastrellate, i serramenti esterni sono in alluminio in parte con vetro camera, in parte con vetro semplice; parte dei vani sono controsoffittati. La caldaia si trova nell'apposito locale ed è alimentata a metano. L'impianto di



riscaldamento/raffrescamento è a fan-coil. Va verificata la conformità alla normativa degli impianti tecnologici .

Lo scoperto sul retro è occupato da giardino e in parte da percorsi: è recintato con rete metallica e comunica tramite cancello carrabile scorrevole con lo scoperto comune (sub 14), dal quale si può uscire sulla strada laterale (via Code). Lo scoperto sul fronte strada è occupato in parte da marciapiede, ed in parte da parcheggio asfaltato.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento e considerata la specificità dell'immobile da stimare, 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, primo semestre 2019 che indica un intervallo da €/mq 1.500,00 ad €/mq 2.100,00 per negozi³ 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, la posizione, la necessità di effettuare dei lavori indicati al par. 4 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 1.250,00.

³ E' la medesima categoria catastale C1 dell'immobile in esame.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

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 e della superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti con i principali (cucine, servizi igienici, porticato), dei locali accessori a servizio indiretto non comunicanti (c.t.) e dell'area scoperta esclusiva. Le superfici sono approssimate ed arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogeneizz.	Sup. comm. arrot. [mq]
Locali aventi funzione principale	330	1,00	330
Locali accessori a servizio diretto e indiretto comunicanti	238	0,50	119
Locali accessori a servizio indiretto non comunicanti	8	0,25	2
Area scoperta esclusiva	1100	0,20	220
Superficie commerciale arrotondata			670

- *Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 670 x €/mq 1.250,00 = €. 837.500,00
- *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.: €. - 41.875,00
- *Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia e catastale (v. par. 4): €. - 4.000,00
- *Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 1.100,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1:	
Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	790.000,00
Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiud.: €.	791.100,00



8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Presso la Regione Veneto è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica relativo al mapp. 1 sub 20 del Fg. 56 di San Donà di Piave (v. all. G1). L'Attestato indica la classe energetica G.

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

Il tema non viene trattato perchè non si tratta di quota indivisa.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

11. RISPOSTA ALL'11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita dovrebbe essere assoggettata ad Imposta di Registro.

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

Lotto n. 1 (Unico)

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di San Donà di Piave (VE):

C.F. Foglio 56 particella 1 sub 20, Piano terra, Cat. C/1, Classe 11, consistenza mq 417, superficie catastale mq 679, rendita €. 8.808,33.

Valore del lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 790.000,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 791.100,00

ALLEGATI:

A1 : Estratto di mappa del Catasto Terreni.



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n 284/2019
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

- B1** : Visura del Catasto.
- C1** : Planimetria catastale.
- C2** : Elaborato planimetrico.
- D1-D2** : Note di trascrizione di atti di donazione..
- E1** : Estratto Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.
- E2-E3** : Certificati di morte.
- F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.
- G1** : Attestato di prestazione Energetica.
- G2** : Autorizzazione di agibilità.
- H1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 06.02.2020

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi

