

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria spa**

contro: ~~XXXXXXXXXXXX~~

N° Gen. Rep. 291/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2017 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotti 1 e 2

Esperto alla stima: Ing Paola Rossi

Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G

Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027

San Donà di Piave

0421560184

Telefono:

Fax: 0421560184

Email: studio.rossi.meneguz@tiscali.it

Pec: paola.rossi4@ingpec.eu

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

RIASSUNTO PERIZIA

Identificativo Lotto: 1

Jesolo (Venezia) – 30016 via Cristofori n. 1

Descrizione generica: fabbricato costruito per esigenze commerciali
Jesolo, C.F. Fg. 71 particella 683 sub 8.

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutato: quota 1/1 di diritto di superficie: ~~XXXXXXXXXX~~ srl, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~

Non eseguiti: quota 1/1 di proprietà dell'area: Comune di Jesolo

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Vincoli indicati sull'atto trascritto il 13.12.1995 ai nn. 26944/18950.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2007 ai nn. 32811/8593, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 26.07.2007 rep. 116384 del notaio Semi, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~. Importo del capitale €. 1.300.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.950.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di proprietà superficaria.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 13.07.2016 ai nn. 22508/3992, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 23.06.2016 rep. 4915, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~ e altri. Importo dell'ipoteca €. 300.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 3, 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di superficie e altri non oggetto di stima.

*Pignoramento trascritto il 15.07.2016 ai nn. 22828/15400, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~. Immobili colpiti: particella 683 sub 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di superficie.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 18.10.2016 ai nn. 32940/5957, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 30.09.2016 rep. 3747, a favore di Veneto Banca spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~. Importo del capitale €. 30.000,00; importo dell'ipoteca €. 30.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 3, 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di superficie e altri non oggetto di stima.

Valore lotto n. 1

Al lordo delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: €. 686.000,00

Al netto delle spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: €. 683.700,00.

Identificativo Lotto: 2

Jesolo (Venezia) – 30016 via Cristofori n. 1

Descrizione generica: fabbricato per esercizi sportivi
Jesolo, C.F. Fg. 71 particella 683 sub 9.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 240/16
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

Quota e tipologia dei diritti:

Esecutati: quota 1/1 di diritto di superficie: [REDACTED] c.f. [REDACTED]
Non eseguiti: quota 1/1 di proprietà dell'area: Comune di Jesolo

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

*Vincoli indicati sull'atto trascritto il 13.12.1995 ai nn. 26944/18950.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2007 ai nn. 32811/8593, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 26.07.2007 rep. 116384 del notaio Semi, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [REDACTED] Importo del capitale €. 1.300.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.950.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 8 e 9 del Fig. 71 di Jesolo per il diritto di proprietà superficiaria.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 13.07.2016 ai nn. 22508/3992, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 23.06.2016 rep. 4915, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena spa, contro [REDACTED] e altri. Importo dell'ipoteca €. 300.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 3, 8 e 9 del Fig. 71 di Jesolo per il diritto di superficie e altri non oggetto di stima.

*Pignoramento trascritto il 15.07.2016 ai nn. 22828/15400, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro [REDACTED] Immobili colpiti: particella 683 sub 8 e 9 del Fig. 71 di Jesolo per il diritto di superficie.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 18.10.2016 ai nn. 32940/5957, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 30.09.2016 rep. 3747, a favore di Veneto Banca spa, contro [REDACTED] Importo del capitale €. 30.000,00; importo dell'ipoteca €. 30.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 3, 8 e 9 del Fig. 71 di Jesolo per il diritto di superficie e altri non oggetto di stima.

Valore lotto n. 2

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli: €. 1.272.000,00

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli: €. 1.269.700,00.

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
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:

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;
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;
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;
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;
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;
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
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;
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

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 240/16
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

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;

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;

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;

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.

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;

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.

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. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 28.09.2016, 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 12 ottobre 2016 davanti al cancelliere con verbale cron. 3282/16.

L'Esperto, svolte le ricerche presso gli Uffici Edilizia Privata, Urbanistica del Comune 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, eseguiti i sopralluoghi nelle date del 17.03.17, 28.7.17, 29.7.17, 31.7.17, 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' DEGLI ESECUTATI

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con domicilio fiscale a Jesolo, ha il seguente codice fiscale e partita IVA: ~~XXXXXXXXXXXX~~ (v. all. F1).

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 intera del diritto di superficie¹ dell'immobile in Jesolo, via Cristofori n. 1, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

***Comune di Jesolo, C.F. Foglio 71, particella 683 sub 8** (fabbricato costruito per esigenze commerciali), piano terra e 1°, Cat. D/8, rendita €. 3.746,00.

In Catasto risulta intestato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ per il diritto di superficie, ed al Comune di Jesolo per la proprietà dell'area (v. visura all. B1 e planimetria all. C1).

Il subalterno confina da nord verso est: al p.t. con prospetto su scoperto comune, con vano scala comune, con sub 9, con prospetto su scoperto comune; al 1° piano con prospetto su scoperto comune, con vano scala comune, con sub 3, con sub 9, con prospetto su scoperto comune (v. elaborato planimetrico, all. C3).

Il subalterno costituisce porzione di fabbricato insistente su area identificata al Catasto Terreni con la particella 683 del Fg. 71 di mq 4.810 confinante (da nord verso est) con strada, con mapp. 435, mapp. 497, mapp. 498, mapp. 309, mapp. 437 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A1).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale, che vanno regolarizzate tramite presentazione di nuove planimetrie. L'importo della spesa, stimato pari ad €. 1.000,00 viene portato in detrazione al valore dell'immobile al par. 8.

Lotto n. 2

Il pignoramento colpisce la quota intera del diritto di superficie¹ dell'immobile in Jesolo, via Cristofori n. 1, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

***Comune di Jesolo, C.F. Foglio 71, particella 683 sub 9** (fabbricato per esercizi sportivi), piano terra e 1°, Cat. D/6, rendita €. 6.184,00.

¹ La proprietà dell'area è del Comune di Jesolo

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

In Catasto risulta intestato a ~~XXXXXXXXXX~~ per il diritto di superficie, ed al Comune di Jesolo per la proprietà dell'area (v. visura all. B2 e planimetria all. C2).

Il subalterno confina da nord verso est: al p.t. con sub 8, prospetto su scoperto comune; al 1° piano con sub 8, con sub 3, con prospetto su scoperto comune (v. elaborato planimetrico, all. C3).

Il subalterno costituisce porzione di fabbricato insistente su area identificata al Catasto Terreni con la particella 683 del Fg. 71 di mq 4.810 confinante (da nord verso est) con strada, con mapp. 435, mapp. 497, mapp. 498, mapp. 309, mapp. 437 (v. estratto mappa del Catasto Terreni, all. A1).

Ho riscontrato irregolarità catastali consistenti in difformità della planimetria rispetto allo stato reale, che vanno regolarizzate tramite presentazione di nuove planimetrie, con una spesa stimata pari ad €. 1.500,00, che vengono portati in detrazione al valore dell' immobile al par. 8.

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

Lotti n. 1 e n. 2

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono depositati i seguenti:

-Concessione edilizia n. 6077, pratica edilizia n. 1603/95, rilasciata il 14.03.1996 a ~~XXXXXXXXXX~~ per la costruzione di capannone uso uffici e abitazione.

-Variante n. 6275, pratica edilizia n. 657/96, rilasciata il 25.10.1996 a ~~XXXXXXXXXX~~

-Variante n. 6387, pratica edilizia n. 816/96, rilasciata il 29.01.1997 a ~~XXXXXXXXXX~~

-Variante n. 6470, pratica edilizia n. 97/97, rilasciata il 29.04.1997 a ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ Agibilità n. 2413 rilasciata il 19.06.97.

-Variante n. 6881, pratica edilizia n. 596/97, rilasciata il 23.03.1998 a ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ Agibilità n. 2703 rilasciata il 09.07.98.

-Concessione edilizia n. 8813, rilasciata il 30.08.2002, per modifiche interne.

-Concessione edilizia n. 8951, pratica edilizia n. 1318/02, rilasciata il 08.01.2003 a ~~XXXXXXXXXXXX~~. Agibilità n. 3717 rilasciata il 27.02.2003 (v. all. G1).

-D.I.A. n. 4566, pratica n. 949/2006, presentata da ~~XXXXXXXXXXXX~~ il 19.09.2006, per modifiche interne.

-D.I.A. n. 5406, pratica n. 1049/2007, presentata da ~~XXXXXXXXXXXX~~ il 26.10.2007, per modifiche interne.

-S.C.I.A. n. 389, pratica n. 1085/2011, presentata da ~~XXXXXXXXXXXX~~ il 05.08.2011, per modifiche interne.

Ho rilevato presenza di abusi edilizi consistenti in modeste variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza, modifiche interne e forometriche, frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari (v. planimetrie di progetto all. H1). Detti abusi sono sanabili con una spesa stimata pari ad €. 2.000,00 per ciascun lotto, che vengono detratti dai valori stimati al par. 8.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non viene allegato in quanto si tratta di fabbricati.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato su area ricadente nel P.I.P. di Jesolo Lido su area concessa dal Comune in diritto di superficie (v. par.6), per costruirvi edificio per attività artigianale e commerciale ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71. Successivamente, il comma 64 dell'art. 3 della L. 662/96 e succ. modifiche, ha previsto che i Comuni possano cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71, che il corrispettivo venga determinato con delibera del Consiglio Comunale, e che la proprietà delle suddette aree non possa essere ceduta a terzi nei 5 anni successivi all'acquisto. Con delibera n. 87 del 10.07.2014 il C.C. di Jesolo ha approvato la proposta di delibera n. 2014/65 del 26.06.2014, che ha

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

approvato il corrispettivo di €/mq 13,00² per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, comprensivo della cancellazione dei vincoli, con esclusione del vincolo di 5 anni per l'alienazione. Nel caso specifico, essendo l'area bene comune a piu' subalterni, la eventuale richiesta di trasformazione dovrà essere presentata da tutti i comproprietari.

Lo strumento urbanistico vigente (Variante Generale al PRG approvata con delibera GRV n. 1145 del 18.4.2003, e succ. Variante) comprende l'immobile nella zona "D" per insediamenti artigianali, industriali e commerciali, normata dall'art. 17.1 delle N.T.A.. Detto articolo stabilisce che in questa zona vi siano edifici riservati al commercio ad esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, all'artigianato a carattere familiare e ad aziende artigianali propriamente dette con relative destinazioni annesse quali: uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, silos, officine, autorimesse, ecc..

Con delibera del C.C. n. 108 del 30.11.2016 è stato adottato il piano di assetto del territorio (PAT) che comprende l'immobile in Area di urbanizzazione consolidata. Attualmente vige quindi il regime di salvaguardia. di cui all'art. 29 della L.R. n. 11/2004.

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

Lotto n. 1: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 8

L'unità individuata con il sub 8, in quanto al possesso, presenta questa situazione (v. planimetria all. H1):

a) I vani al 1° piano (sala assemblee, ufficio, bagno) al momento del mio sopralluogo, erano in possesso del sig. Stefano Ghea, che mi ha dichiarato di

² Il prezzo di trasformazione è di €. 13,00 per ogni mq della superficie reale dell'area indicata nell'atto di acquisto, cioè di mq 4.961.

occupare questi vani in forza di contratto di comodato non registrato. La circostanza quindi non incide sul valore dell'immobile stimato al par. 8.

b) Una parte dei vani al piano terra (ufficio-attesa, office, servizi igienici, mostra, deposito-mostra, ripostiglio, vano comunicante con il deposito-mostra), al momento del mio sopralluogo era libera da persone e cose.

c) Il vano rimanente al piano terra (deposito), è in possesso della Associazione Sportiva Dilettantistica Pro Fight Jesolo con sede a Jesolo, in forza di contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale. Il contratto, stipulato il 01.10.2011 in data anteriore al pignoramento, registrato a San Donà di Piave il 10.10.2011 al n. 4580 serie 3 (v. all. E1), prevede una durata di 4 anni dal 1.10.2011 al 30.9.15, rinnovabile o per la stessa durata alle condizioni indicate sul contratto. Sul contratto l'oggetto di locazione è così descritto "*...parte dell'immobile ad uso commerciale ...Fg. 71 particella 683 sub 8 ...come meglio specificato ed approvato nella planimetria sottoscritta dalle parti, la quale forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata*"; rilevo però che su detta planimetria è rappresentato solo il vano deposito al p.t., mentre la Pro Fight sta in realtà utilizzando anche spogliatoi e servizi igienici al piano 1°, compresi nel Lotto n. 2, descritti più avanti al punto e). È possibile che si tratti di un errore della planimetria, sia perché all'art. 5 del contratto si citano "*servizi igienici*", sia perché il solo vano deposito al p.t., utilizzato come palestra, non avrebbe alcuna autonomia funzionale in assenza degli spogliatoi e dei servizi igienici al 1° piano: non rientra però nelle mie competenze decidere su questo aspetto, perché si tratta di un problema di natura legale, e non tecnica.

Sul contratto è indicato un canone annuo di € 7.800,00 oltre IVA, da aggiornare nella misura del 75% delle variazioni ISTAT ma, per i motivi sopra esposti, non mi è possibile decidere se è da riferire al solo vano descritto in questo punto c), o anche ai vani del Lotto n. 2 descritti al punto e). In ambedue i casi comunque il

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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

Il conduttore mi ha dichiarato di aver apportato a sue spese delle migliorie (rifacimento impianto elettrico, installazione di quadro elettrico e contatori, di 3 aspiratori di aria, di riscaldamento con inverter, di bussola di ingresso in pvc, di grate in acciaio su finestre e porte-finestre), e di voler asportare tale opere al momento della cessazione della locazione: di tale circostanza terro' conto nella stima del prezzo unitario al par. 8.

Lotto n. 2: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 9

L'unità individuata con il sub 9, in quanto al possesso, presenta questa situazione (v. planimetria all. H1):

d) I vani al p.t. (piscina, spogliatoi con w.c., sala filtri), e i vani al 1° piano, ad eccezione dei locali descritti piu' sotto al punto e), sono in possesso della "Essemme Fitness Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata", in base a contratto di affitto di ramo di azienda, piu' precisamente:

-In forza di contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme il 12.01.2016 rep. 31452/9252, del notaio Benazzato, registrato a Padova il 28.01.2016 al n. 1290 serie 1T (v. all. E2), la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ affitta a Jesolo Sport srl Soc. Sportiva Dilettantistica, "il ramo di azienda avente ad oggetto l'esercizio di palestra, sauna, solarium, piscina, che si svolge nei locali del piano 1° e parzialmente del p.t. (per la sola piscina e relativi servizi il cui uso è esclusivo del predetto ramo di azienda affittato)³. Il contratto prevede una durata dal 12.01.2016 al 12.01.2022 tacitamente prorogabile di ulteriori 6 anni. Il canone annuo indicato sul contratto è di €. 36.000,00, ed è da riferire "per €. 21.600,00 al

³ Il contratto quindi, se letteralmente interpretato, sembra comprendere anche i locali che in realtà non sono utilizzati dalla Essemme Fitness bensì dalla Pro Fight (v. piu' avanti punto e).

godimento dell'immobile di compendio del ramo d'azienda... per €. 14.400,00 al godimento dei residui beni di compendio del ramo d'azienda".

-In forza di cessione di contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme il 29.07.2016 rep. 25986/14682 del notaio Busi, registrato a Padova 2 il 05.08.2016 al n. 13534 serie 1T (v. all. E3), la Jesolo Sport srl Soc. Sportiva Dilettantistica cede alla Essemme Fitness Società Sportiva Dilettantistica a responsabilità limitata, "la propria posizione contrattuale non ancora eseguita con effetto dal 1.8.2016, nascente dal contratto di affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme dal notaio Benazzato in data 12.1.2016...".

Il contratto di affitto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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

e) Parte dei vani al 1° piano (spogliatoio, anti, disbrigo con 3 docce e 1 w.c., spogliatoio donne, anti con 3 docce e 1 w.c., accessibili dalla 2° scala interna⁴) sono in possesso della Associazione Sportiva Dilettantistica Pro Fight Jesolo. Non rientra nelle mie competenze decidere se detto possesso sia riconducibile o meno al contratto di locazione citato al precedente punto c) a cui rimando, ma in ogni caso non verrebbe ad incidere negativamente sul valore dell'immobile. Pertanto non apporto alcun deprezzamento al valore dello stesso al par. 8.

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

⁴ E' la scala interna che parte dal "deposito" al p.t. (compreso nel Lotto 1, locato dal 01.10.2011 alla Pro Fight Jesolo con sede a Jesolo, e descritto al punto c).

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

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 15.11.2016):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili compresi nei Lotti n. 1 e 2, risultano in diritto di superficie della ditta esecutata ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, e vi è continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

Esiste infatti la seguente storia:

-In forza di atto di costituzione di diritto di superficie del 05.12.1995 rep. n. 60922 del notaio Bordieri, trascritto il 13.12.1995 ai nn. 26944/18950 (v. Nota di trascrizione, all. D1), il Comune di Jesolo ha concesso alla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, il diritto di superficie sulle aree ricadenti nel P.I.P. individuate con i mapp.438, 608 e 610 (ora mapp. 683) di complessivi mq 4.810 catastali ma di mq 4.961 reali. Sull'atto viene fra l'altro specificato che il diritto è conferito per costruire edifici per attività artigianali e commerciali ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, che la concessione del diritto di superficie avrà durata di anni 99 rinnovabile per un uguale periodo, che l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento sull'immobile puo' avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, che il Comune puo' esercitare il diritto di prelazione, che l'immobile è soggetto ad un vincolo di uso temporale di anni 10 dalla data di stipula della convenzione, che il canone e la locazione saranno regolamentati secondo determinati criteri (la superficie data in locazione potrà essere al massimo pari al 50% della superficie dell'intero immobile, il canone non potrà essere superiore all'8% del valore dell'immobile accertato dall'UTE, la durata della locazione sarà stabilita su base triennale rinnovabile). Sull'atto vengono inoltre elencate le sanzioni da applicarsi in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti.

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

Vincoli indicati sull'atto trascritto il 13.12.1995 ai nn. 26944/18950 già descritto al punto precedente.

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

*Ipoteca volontaria iscritta il 01.08.2007 ai nn. 32811/8593, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 26.07.2007 rep. 116384 del notaio Semi, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXX~~ Importo del capitale €. 1.300.000,00; importo dell'ipoteca €. 1.950.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di proprietà superficciaria.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 13.07.2016 ai nn. 22508/3992, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 23.06.2016 rep. 4915, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~ e altri. Importo dell'ipoteca €. 300.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 3, 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di superficie e altri non oggetto di stima.

*Pignoramento trascritto il 15.07.2016 ai nn. 22828/15400, a favore di Banca Popolare Friuladria spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~ Immobili colpiti: particella 683 sub 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di superficie.

*Ipoteca giudiziale iscritta il 18.10.2016 ai nn. 32940/5957, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso del 30.09.2016 rep. 3747, a favore di Veneto Banca spa, contro ~~XXXXXXXXXX~~ Importo del capitale €. 30.000,00; importo dell'ipoteca €. 30.000,00. Immobili colpiti: particella 683 sub 3, 8 e 9 del Fg. 71 di Jesolo per il diritto di superficie e altri non oggetto di stima.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalita' pregiudizievoli, comportera' una spesa preventivata in: €. 2.300,00 per ciascun lotto.

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

L'argomento non viene trattato perchè non si tratta di condominio.

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

Lotto n. 1: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 8

(quota intera del diritto di superficie)

Si tratta di una porzione di fabbricato di 2 piani fuori terra, avente destinazione commerciale (v. documentazione fotografica all. L1 e vedi planimetrie all. H1). Il fabbricato è situato in Jesolo Lido, in zona periferica (dista circa 3 Km dal centro di Jesolo Lido), ma comunque di discreto interesse perché ben servita da rete stradale (è accessibile da strada regionale), e completamente edificata da capannoni a destinazione artigianale e commerciale (P.I.P. Lido).

Il fabbricato è stato costruito negli anni '90, ed ha subito successivamente interventi di modifica. Le condizioni generali sono sufficienti. E' costituito da due corpi in aderenza: quello fronte strada ha pareti in muratura e copertura piana, quello sul retro è un capannone con strutture prefabbricate in c.a. (travi, pilastri e solai con tegoli a TT), tamponamenti in pannelli prefabbricati. Lo scoperto, di circa mq 2.500, è in comune con il sub 9 (Lotto n. 2) e con il sub 3 (appartamento non colpito da pignoramento): è recintato, parzialmente pavimentato in calcestruzzo, e occupato in gran parte da posti auto.

Il subalterno 8 in esame, si sviluppa su 2 piani, ed è organizzato in 3 unità funzionalmente autonome. La 1° unità, posta al piano terra, è occupata da ufficio-attesa, office, mostra, e da 2 w.c. con anti posti su corpo fronte strada, e inoltre da deposito-mostra (separato dai primi vani solo tramite muretti bassi), da un altro vano, e da un ripostiglio posti nel capannone. Le finiture sono in condizioni

sufficienti, ma pare necessario un intervento generale di manutenzione. I vani posti sul corpo fronte strada hanno pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati, finestre in alluminio con vetro camera, radiatori; i vani nel capannone hanno pavimento in calcestruzzo trattato, serramenti in metallo con vetro semplice, soffitto con travi in c.a. in vista. Sono visibili sul soffitto le bocchette di un impianto canalizzato e le caldaie sono poste sulle terrazza di copertura, ma non c'è stata la possibilità di verificarne la funzionalità e la conformità alla normativa, né di individuare le unità servite. La situazione circa il possesso è già descritta al punto b) del par. 5.

La 2° unità, posta al piano 1° sul corpo fronte strada, è accessibile con scala comune. E' occupata da sala assemblee, ufficio, disimpegno, bagno e poggiolo. Le finiture sono in discrete condizioni, ma vanno controllati gli impianti sia per funzionalità che per conformità alla normativa. I pavimenti sono in legno, ad eccezione di quelli del bagno che sono in piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e persiane in plastica; l'impianto di riscaldamento è a radiatori; il possessore mi ha dichiarato che la caldaia esterna è autonoma, ma non c'è stata la possibilità di verificarlo. La situazione circa il possesso è già descritta al punto a) del par. 5.

La 3° unità, posta al piano terra nel capannone, è occupata da un unico ampio vano, denominato "deposito" sugli elaborati di progetto. Le finiture sono in condizioni sufficienti, ma pare necessario un intervento generale di manutenzione, e gli impianti vanno controllati sia per funzionalità che per conformità alla normativa. Il pavimento è in calcestruzzo trattato (ora coperto con pavimento in gomma), i serramenti sono in metallo con vetro semplice, il soffitto ha travi in c.a. in vista, vi è l'impianto di riscaldamento/raffrescamento. La situazione circa il possesso è già descritta al punto c) del par. 5, e richiamo qui la dichiarazione del

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

conduttore circa la sua intenzione di asportare alcune opere da lui realizzate al momento della cessazione della locazione.

Nella stima che segue terro' conto della dichiarazione del conduttore, e faro' riferimento alla destinazione d'uso quale deposito, in quanto l'attuale utilizzo come palestra, potra' essere esercitato solo se vi sarà la disponibilità dei servizi al 1° piano (compresi nel Lotto n. 2).

Il valore del diritto di superficie è dato dalla differenza fra il valore della piena proprietà ed il prezzo di trasformazione del diritto di superficie del terreno in piena proprietà, già deliberato dal Comune (v. par. 4) che corrisponde, suddividendolo in proporzione alle superfici commerciali dei sub ivi insistenti e tenendo conto anche delle spese notarili ecc., a €18,00 per ogni mq di superficie commerciale del sub 8.

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 il valore unitario e la superficie commerciale: sulla base dei dati dedotti dall' Osservatorio dei valori immobiliari dell' Agenzia del territorio del Ministero dell' Economia e delle Finanze (per il 2° semestre 2016 indica per capannoni, un intervallo da €/mq 610,00 ad €/mq 770,00), sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario viene stimato pari ad €/mq 500,00. La superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie al lordo dei muri interni e perimetrali, dei vani principali e accessori diretti (tutti i vani al p.t.) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze (vani e poggiolo al 1° piano). Per il poggiolo viene assunto il coefficiente di omogeneizzazione pari a 10% indicato sul DPR 138/98, ma per i vani al 1° piano viene assunto un coefficiente di omogeneizzazione pari al 120% per tener conto

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 240/16
 RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 Dott. Ing. Paola Rossi

del maggior valore per destinazione e per livello delle finiture. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogen.	Sup. comm. [mq]
Vani al p.t.	1.400	100%	1.400
Poggiolo al 1° piano	20	10%	2
Vani al 1° piano	87	120%	104,40
Totale arrotond.			1.506

Superficie commerciale del sub 8 mq 1.506

*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: mq 1.506 x €/mq 500,00 = €. 753.000,00

*Valore commerciale della quota intera del diritto di superficie: mq 1.506 x €/mq (500,00 – 18,00) = €. 725.892,00

*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.: €. - 36.294,60

*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale e edilizia (v. par. 3 e 4): 1.000,00 + 2.000,00 = €. - 3.000,00

*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3): €. - 2.300,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (diritto di superficie) al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiud.	€.	686.000,00
*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (diritto di superficie) al netto delle spese per la cancellazione delle formalità pregiud.	€.	683.700,00

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

Lotto n. 2: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 9

(quota intera del diritto di superficie)

Si tratta di una porzione dello stesso fabbricato del Lotto n. 1 (v. documentazione fotografica all. L1 e vedi planimetrie all. H1). Il subalterno 9 in esame, posto nel capannone, si sviluppa su 2 piani, ed è organizzato in 2 unità.

La 1° unità è occupata al piano terra da un vano con piscina, da due spogliatoi con annessi docce e w.c., da un vano tecnico (sala filtri), ed al 1° piano da ingresso-attesa con al suo interno 4 magazzini e un ufficio, da un ripostiglio, da piu' vani per attività sportiva (body building, danza, aerobica), da uno spogliatoio donne con docce e w.c., da 2 spogliatoi uomini con docce e w.c.. Il piano terra è direttamente accessibile dallo scoperto, mentre il 1° piano è accessibile da scala esclusiva, e anche da scaletta antincendio; il piano terra è in comunicazione con il 1° piano tramite ascensore che pero' non pare funzionante. Le finiture sono in condizioni quasi sempre sufficienti, ma gli impianti, anche della piscina, vanno controllati sia per funzionalità che per conformità alla normativa. Al momento del mio sopralluogo, le porte esterne erano rotte e/o forzate da terzi (è stata fatta formale denuncia in questura). I pavimenti sono in legno nel vano con la piscina, in calcestruzzo trattato o in legno nei vani del 1° piano, in piastrelle negli spogliatoi e nei servizi; le pareti sono in parte in c.a. ed in parte in carton-gesso, i serramenti sono in metallo con vetro camera; il soffitto del vano piscina presenta una particolare geometria ondulata ed è rivestito in perline di legno, il soffitto del 1° piano ha le travi in c.a. prefabbricate tipo TT in vista. L' impianto di riscaldamento è a radiatori, la caldaia è posta sulle terrazza di copertura, ma non c'è stata la possibilità di verificare se serve anche altre unità. La situazione circa il possesso è già descritta al punto d) del par. 5.

La 2° unità, posta al piano 1°, è accessibile da scala interna accessibile dallo scoperto; vi sono anche due porte, pero' bloccate, attualmente non apribili, che mettono in comunicazione con la 1° unità. E' occupata da uno spogliato con

disbrigo, docce e w.c., e da uno spogliatoio donne con docce e w.c. Le finiture sono in condizioni sufficienti, ma gli impianti vanno controllati sia per funzionalità che per conformità alla normativa. I pavimenti sono in parte in calcestruzzo trattato, in parte in piastrelle; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera. L'impianto di riscaldamento è a radiatori, la caldaia è posta sulle terrazza di copertura, ma non c'è stata la possibilità di verificare se serve anche altre unità. La situazione circa il possesso è già descritta al punto e) del par. 5, con l'avvertenza che quando cesserà l'attuale utilizzo a servizio del vano al piano terra compreso nel Lotto n. 1, questi vani dovranno essere posti a servizio delle attività esercitate al 1° piano. Richiamo qui la dichiarazione dell'attuale conduttore (v. punto c del par. 5), circa la sua intenzione di asportare alcune opere da lui realizzate al momento della cessazione della locazione, di cui terrò conto anche nella stima che segue.

Il valore del diritto di superficie è dato dalla differenza fra il valore della piena proprietà ed il prezzo di trasformazione del diritto di superficie del terreno in piena proprietà, già deliberato dal Comune (v. par. 4) che corrisponde, suddividendolo in proporzione alle superfici commerciali dei sub ivi insistenti, e tenuto conto anche delle spese notarili ecc., a €. 18,00 per ogni mq di superficie commerciale del sub 9.

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 il valore unitario e la superficie commerciale: sulla base dei dati dedotti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (per il 2° semestre 2016 indica per capannoni, un intervallo da €/mq 610,00 ad €/mq 770,00), sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato esposto negli altri paragrafi, il valore unitario viene stimato pari ad €/mq 610,00. La

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
 RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
 dott. ing. Paola Rossi

superficie commerciale, calcolata in conformità all'all. C del D.P.R. n.138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane), è data dalla somma della superficie al lordo dei muri interni e perimetrali, dei vani principali e accessori diretti (tutti i vani al p.t. e al 1° piano escluso vano tecnico), e della superficie omogeneizzata del vano tecnico. Per quest'ultimo viene assunto il coefficiente di omogeneizzazione pari a 25% indicato sul DPR 138/98. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato.

	Sup. [mq]	Coeff. di omogen.	Sup. comm. [mq]
Vani al p.t.	498	100%	498
Vani al 1° piano	1.765	100%	1.765
Vano tecnico al p.t.	20	25%	5
Totale			2.268

*Superficie commerciale del sub 9	mq	2.268
*Valore commerciale della quota intera della piena proprietà:		
mq 2.268x €/mq 610,00 =	€.	1.383.480,00
*Valore commerciale della quota intera del diritto di superficie:		
mq 2.268 x €/mq (610,00 – 18,00) =	€.	1.342.656,00
*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.:	€.	- 67.132,80
*Importo da detrarre per regolarizzazione catastale e edilizia (v. par. 3 e 4): 1.500,00 + 2.000,00 = .:	€.	- 3.500,00
*Importo da detrarre per cancellazione formalità pregiudizievoli (v. par. 6.3):	€.	- 2.300,00

*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2 (diritto di superficie) al lordo delle spese per la cancellazione delle formalità pregiud.	€.	1.272.000,00
*Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 2 (diritto di superficie) al netto delle spese per la cancellazione delle formalità pregiud.	€.	1.269.700,00

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Lotto n. 1: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 8

Ho accertato che l'Attestato di Prestazione Energetica è stato depositato presso gli appositi Uffici della Regione Veneto. Ma la mia formale richiesta del 9.8.17 per acquisirlo ha ottenuto risposta negativa il 11.08.17, ed il mio sollecito del 11.08.17, motivato dalla necessità di avere un documento ufficiale, non ha avuto alcuna risposta (v. all. I1).

Lotto n. 2: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 9

Sul contratto di affitto viene citato un APE che sarebbe stato emesso il 27.5.14 (v. all. E2). Ho però constatato che nell'Archivio della Regione Veneto non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica (l'obbligo di deposito vige dal 2.5.2012), e pertanto ritengo che sia da considerare inesistente. 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 è possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che le vendite

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

dovrebbero essere assoggettate a IVA.

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

Lotto n. 1

Diritto reale: concessione in diritto di superficie

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera

Identificativo catastale:

*Comune di Jesolo, C.F. Foglio 71, particella 683 sub 8, piano terra e 1°, Cat. D/8, rendita €. 3.746,00.

Valore del bene:

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli: €. 686.000,00

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli: €. 683.700,00.

Lotto n. 2

Diritto reale: concessione in diritto di superficie

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera

Identificativo catastale:

*Comune di Jesolo, C.F. Foglio 71, particella 683 sub 9, piano terra e 1°, Cat. D/6, rendita €.6.184,00.

Valore del bene:

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli: €. 1.272.000,00

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiudizievoli: €. 1.269.700,00.

ALLEGATI:

- A1 : Estratto di mappa del Catasto Terreni;
- B1-B2 : Visure del Catasto;
- C1-C2 : Planimetrie catastali;
- C3 : Elaborato planimetrico;

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 240/16
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL' ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

- D1** : Nota di trascrizione di atto di costituzione di diritto di superficie;
- E1** : .Contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale (Lotto n. 1);
- E2-E3** : Contratto di affitto di ramo di azienda e atto di cessione di contratto
(Lotto n. 2);
- F1** : Codice fiscale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- G1** : Permesso di agibilità;
- H1** : Planimetrie estratte dalla D.I.A. del 26.10.2007 e dalla S.C.I.A. del
05.08.2011;
- I1** : Mail PEC di CTU e Regione Veneto riferite alla richiesta di rilascio di
copia dell'APE (Lotto n. 1);
- L1** : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 17.08.2017

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi

delegato

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Banca Popolare Friuladria spa

contro: ~~Enrico Meneguzzi~~

N° Gen. Rep. 291/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2017 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO
DATATA 17.08.17 E DEPOSITATA IL 31.08.17**

Lotto 1

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.meneguzzi@tiscali.it
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu

TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 291/2016
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

PREMESSA

Successivamente al deposito della relazione di CTU avvenuto il 31.08.17, ho rintracciato nuove informazioni relative al possesso dell'immobile di cui al Lotto n. 1, che riporto di seguito.

5.bis INTEGRAZIONE AL PAR. 5 DELLA CTU DATATA 17.08.17 (STATO DI POSSESSO)

Lotto n. 1: Jesolo, C.F. Fg. 71, particella 683 sub 8

Ferma restando la situazione del subalterno 8 da me rilevata durante i sopralluoghi e già descritta nella relazione del 17.08.17, devo precisare che da ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro di San Donà di Piave, è emerso un nuovo contratto di locazione immobiliare. Detto contratto, stipulato fra la ditta esecutata e la Zeus srls, non trova riscontro nella situazione reale, visto che questa ditta, al momento del sopralluogo, non occupava l'immobile né parte di esso, ma ritengo opportuno riportarne gli estremi perché non risulta registrata la sua cessazione. Preciso inoltre che detto contratto non incide sul valore dell'immobile già stimato nella mia relazione del 17.08.17.

Il contratto in oggetto, stipulato il 09.05.2014, registrato a San Donà di Piave il 05.06.2014 al n. 1465 serie 3T (v. all. E4), prevede una durata di 6 anni dal 10.05.2014 al 09.05.2020, la possibilità di rinnovo tacito di ulteriori 6 anni, un canone annuo di €. 50.040,00 oltre IVA, da aggiornare nella misura del 75% dell'indice ISTAT.

ALLEGATO:

E4: Contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale del 9.5.14 (Lotto 1).

San Dona' di Piave, 18.09.2017

L'Esperto alla stima

dott. ing. Paola Rossi

