



arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Sez. 1 Civile

Giudice: dott.ssa Martina GASPARINI

E.I. 198/2022

promossa da:



contro



Udienza del 14.03.2023 Ore 10.00

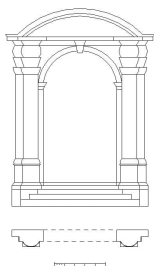
Oggetto: Replica alle osservazioni della Procedente alla Perizia depositata.

Lo scrivente arch. Mauro DELLA TOFFOLA ha ricevuto in data 27 febbraio 2023 delle Osservazioni alla perizia di stima formulate dall'avvocato Glauco Susa per la Procedente che allega alla presente.

Lo scrivente replica alle medesime nella maniera che segue:

- sull'opportunità di formare due lotti, uno per l'abitazione e uno per il capannone e il terreno agricolo, lo scrivente ritiene che l'operazione non sia conveniente sotto l'aspetto economico essendo le due unità edilizie e il terreno pur catastalmente distinte tra loro, interdipendenti per lo svolgimento dell'attività agricola. In aggiunta ci sarebbe da ridefinire tecnicamente la suddivisione dell'impianto geotermico così come il tragitto per passaggio carraio di accesso che coinvolge anche il mappale del terreno agricolo. Un'eventuale frazionamento comporterebbe un progetto complesso per la creazione di un area in condominio alle due unità che verrebbe a scarificare





arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie

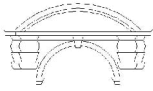
S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643

e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

parte dell'attività agricola deputata. Da ultimo ritiene doveroso informare che l'eventuale operazione di frazionamento non sarebbe praticabile dallo scrivente non avendo le necessarie competenze sotto l'aspetto dei rilievi topografici e delle specifiche procedure catastali;

- sulla segnalazione che il contratto d'affitto in essere sul Lotto, per il quale lo scrivente ha applicato una riduzione sul valore complessivo di stima del 10%, prende atto dell'osservazione che il contratto non sia stato trascritto e che il bene nel suo complesso debba considerarsi libero per la vendita. Conseguentemente rettifica il totale del lotto stimato da € 1.350.000,00 ad € **1.459.743,20** (rispettivamente € 569.448,00 per l'abitazione e relativi accessori, € 769.890,60 per il Capannone e relativi accessori e € 82.800 per il terreno agricolo e relativi accessori con l'aggiunta degli oneri per la regolarizzazioni edilizie e per la cancellazione delle formalità per complessivi € 37.604,68);
- sulla richiesta di parere circa la congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. , lo scrivente non è in grado di esprimersi ritenendo che un ricalcolo debba essere svolto invece da un dottore commercialista;
- sulla richiesta di acquisizione del certificato di matrimonio dell'esecutato recante il regime patrimoniale, lo scrivente rimanda all'atto di divisione allegato in perizia del notaio Albano Dalla Valle rep. n. 21296, raccolta n. 16006 del 31 luglio 2000 con il quale il bene oggetto del presente pignoramento è stato acquisito per il 100% come bene personale in capo

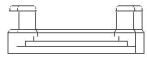




arch. Mauro Della Toffola

Perito del Tribunale e della C.C.I.A.A. di Venezia

Studio d'architettura
Consulenze e perizie



S.Marco 1569 - 30124 VENEZIA
tel. 041 52 27 814 - fax. 041 52 36 643



e-mail: maurodt@tin.it
Pec: mauro.dellatoffola@archiworldpec.it

all'esecutato con accettazione della di lui moglie, essendo i coniugi sposati
in regime di comunione legale dei beni, come da dichiarazione degli astanti.

Ritiene superfluo quindi l'acquisizione del predetto certificato.

Allegati: Osservazioni avv.to Glauco Susa.

Venezia, li 1 marzo 2023.

arch. Mauro DELLA TOFFOLA.



AVV. GLAUCO SUSA

VENEZIA - MESTRE 30173 - VIA CANEVE N. 77/B - TEL. 041.5369273 - FAX 041.5346546
Email: glauco.susa@gsvm.it PEC: glauco.susa@venezia.pecavvocati.it

AVANTI AL TRIBUNALE DI VENEZIA

Note alla stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Nella procedura esecutiva immobiliare n. RG 198/2022 portante la n. RG 279/2022 promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dott.ssa Sara Pitinari

Udienza: 14.3.2023


* * * *

Il sottoscritto avv. Glauco Susa proc. dom. dell'esecutato [REDACTED] presa visione della perizia di stima dimessa dall'arch. Mauro Dalla Toffola, chiede che l'esperto voglia integrare la sua relazione nei termini che seguono:

- si ritiene opportuno venga valutata anche la possibilità di formare due lotti distinti, il primo costituito dall'abitazione, il secondo dal capannone e dal terreno agricolo, indicando i costi del relativo frazionamento;
- il contratto di affitto di fondo rustico a coltivatore diretto con decorrenza dal 1.10.2010 al 10.9.2025 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21.10.2011 ai n. 1437200 non risulta essere stato trascritto e, di conseguenza, non può ritenersi opponibile alla procedura ai sensi degli art. 2923 c.c. e 560 c.p.c. se non nei limiti del novennio dall'inizio del rapporto (Cass. 18.5.2015 n. 10136, Cass., 3.8.2005 n. 16242); si chiede, quindi, che l'esperto voglia provvedere a rettificare la relazione sul punto precisando il valore dei beni staggiti come liberi;
- si chiede all'esperto di precisare, in ogni caso, se il canone di locazione possa ritenersi congruo ai sensi dell'art 2923 comma 3 c.c.;
- si chiede che l'esperto acquisisca il certificato di matrimonio dell'esecutato recante il suo regime patrimoniale, prendendo atto della separazione consensuale avvenuta con decreto di omologa del Tribunale di Venezia del 17.7.2018.

Venezia, 27.2.2023

avv. Glauco Susa

 SUSA GLAUCO
Avvocato
27.02.2023 17:35:17
GMT+00:00

