
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **207/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tabacchi
Codice fiscale: TBCSNN63D57L483X
Studio in: Via Verdi 116 - 30171 Mestre
Fax: 0415042313
Email: susanna.tabacchi@gmail.com
Pec: susanna.tabacchi@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Piazza della Repubblica 10 - Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica: Il bene consiste in un appartamento al piano terzo facente parte del condominio "Alla Fontana". Il fabbricato è costituito da un piano terra adibito ad attività commerciali, da tre piani adibiti ad abitazione e da un quarto piano adibito a terrazza condominiale. L'edificio ha struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura e solai in latero-cemento. Il tetto è piano e praticabile con impermeabilizzazione in guaina bituminosa protetta con una vernice termoriflettente all'alluminio. Il prospetto che si affaccia sulla piazza è caratterizzato dal portico al piano terra, dalle terrazze e dalla superficie in parte rivestita in mosaico. Tutti gli altri prospetti presentano una finitura a intonaco. I davanzali e le soglie sono in marmo. Si accede al condominio dall'ingresso posto sotto il portico privato ma ad uso pubblico. Nell'atrio è collocata la scala che serve due appartamenti per piano. La scala è composta da gradini e pianerottoli in cemento e graniglia di marmo, il corrimano è in ferro. Il condominio è ubicato nel centro storico di Jesolo Paese tra Piazza della Repubblica e il canale consorziale Cavetta. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di altri condomini, immobili residenziali, negozi e servizi che si affacciano sulla piazza e sulle vie circostanti e dalla presenza del fiume Sile e del canale Cavetta.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento

Corpo A: Piazza della Repubblica 10

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.a. contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 136000,00; Importo capitale: € 68000,00; A rogito di notaio Carlo Bordieri di Jesolo in data 04/10/2013 ai nn. 92858; Iscritta a Venezia in data 07/10/2013 ai nn. 26319/3860;

Note: Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Jesolo, Piazza della Repubblica 10, distinta in CF fg. 40, particella 297, sub 8.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate/Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: atto emesso da dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione il 22/11/2018 n. rep. 2023; Importo ipoteca: € 76314,02; Importo capitale: € 38157,01; Iscritta a Venezia in data



27/11/2018 ai nn. 39410/7192;

Note: Ipoteca gravante la quota di 1/2 di piena proprietà.

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED] tra-
scritto a Venezia in data 29/09/2023 ai nn. 32593/24399;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€. 140.525,00**

cui si trova:

Sommario

Quesiti	pag. 04
1. Risposta al primo quesito	pag. 06
2. Risposta al secondo quesito	pag. 06
3. Risposta al terzo quesito	pag. 06
4. Risposta al quarto quesito	pag. 08
5. Risposta al quinto quesito	pag. 13
6. Risposta al sesto quesito	pag. 13
7. Risposta al settimo quesito	pag. 14
8. Risposta all'ottavo quesito	pag. 15
9. Risposta al nono quesito	pag. 17
10. Risposta al decimo quesito	pag. 17
11. Risposta all'undicesimo quesito	pag. 17
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 17

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini 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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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.



Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione
Piazza della Repubblica 10

Lotto: 001 - Appartamento

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

[REDACTED]

Esecutato/i:

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il lotto consiste in un appartamento al piano terzo, più le parti comuni, facente parte del condominio "Alla Fontana".

Caratteristiche zona: in centro storico, normale.

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale, a traffico locale, con parcheggi sia con disco orario sia a pagamento.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Parrocchia di San Giovanni Battista (500 metri), Biblioteca civica (400 metri), Ufficio postale (300 metri), Mercato di Jesolo (300 metri), la zona è comunque dotata di servizi e attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali.

Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia, laguna del Mort, Parco della Sile.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista, la Biblioteca comunale, sito archeologico delle antiche mura.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus varie destinazioni 30 metri, stazione ferroviaria San Donà di Piave Km 16, Aeroporto Marco Polo Km 31, Aeroporto di Treviso Km 41.



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza della Repubblica 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/2, foglio 40, particella 297, subalterno 8, scheda catastale 1332 del 10/03/1988, indirizzo Piazza della Repubblica 10, interno 6, piano 3, comune Jesolo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 102 mq. Totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 356,36.

Derivante da: Variazione toponomastica del 26/11/2004, pratica n. VE0246569 in atti dal 26/11/2004, variazione di toponomastica (n. 20885.1/2004).

Variazione del 10/03/1988 in atti dal 09/10/1995 classamento (n. 1326.1/1988)

Confini: L'unità abitativa si affaccia a ovest su Piazza della Repubblica, a nord su altro edificio, a est su scoperto; a sud confina con vano scala condominiale e altra unità abitativa.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la tramezza che separa la cucina dalla zona pranzo è stata demolita per creare un unico locale; le porte d'accesso alla cucina e alla zona pranzo dall'ingresso sono state tamponate; è stato realizzato un varco di cm 180 nella tramezza che separa l'ingresso dal soggiorno/angolo cottura; è stata tamponata la porta del soggiorno, ora camera matrimoniale, ed è stato realizzato un nuovo foro porta nel muro che divide la camera dal disimpegno; è stata traslata la porta del bagno di circa 20 cm verso ovest; nel bagno è stata traslata di circa 70 cm per una lunghezza di 170 la tramezza posta ad ovest per inserire la vasca.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale
variazione scheda catastale: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 268-58

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sopraelevazione fabbricato uso abitazione

Oggetto: progetto di sopraelevazione

Presentazione in data 15/09/1958

Rilascio in data 17/10/1958 al n. di prot. 11736

Numero pratica: 3128-94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: ampliamento, ristrutturazione ai piani T., 1°, 2°, 3° ed attico, varianti architettoniche al fabbricato, realizzazione di un garage

Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 31/05/0086 al n. di prot. 15584/86-22428/89-26379/94

Rilascio in data 01/10/0094 al n. di prot. 15584/86- 22428/89-26379/94

Numero pratica: 66/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 31/01/1994 al n. di prot. 94/2736

Rilascio in data 09/11/1994 al n. di prot. 94/2736+4899

Abitabilità/agibilità in data 12/02/1998 al n. di prot. 97/40032

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'Autorizzazione Edilizia n. 66/94 non sono state riscontrate irregolarità. Si segnala solo l'errata misura di m 1,30 riportata nella planimetria della suddetta pratica edilizia, relativa all'altezza delle finestre; infatti, tutte le finestre dell'unità abitativa hanno un'altezza di m. 1,40 e sono conformi a quelle graficamente rappresentate nella tavola della Concessione in Sanatoria n. 3128/94.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19/07/2002 e n. 1145 del 18/04/2003
Zona omogenea:	Zona A - di conservazione tessuto storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 06
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'unità abitativa, ubicata al terzo piano, è composta da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una terrazza di circa mq. 6,00 a cui si accede dal soggiorno, un disimpegno, tre camere, un bagno finestrato dotato di wc, bidet, lavandino e vasca, un altro bagno finestrato ad uso lavanderia dotato di wc, lavatoio e attacco lavatrice.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà



2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Piazza della Repubblica 10 - int. 6 - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e di manutenzione e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa sono buone. L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aeroilluminazione degli stessi rientrano negli standards. Si rileva solo la presenza di muffe lungo i muri perimetrali est ed ovest in corrispondenza dell'angolo tra il soffitto e i muri medesimi. Il fabbricato presenta condizioni generali discrete sia all'interno sia all'esterno. Si precisa che recentemente sono stati effettuati dei lavori sulla copertura condominiale causa infiltrazioni al piano sottostante. Tali lavori hanno riguardato la fornitura e posa in opera di scossaline in alluminio e il rifacimento della guaina.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone Riferito limitatamente a: Nel bagno ad uso lavanderia la finestra ha una sola anta a battente
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle condizioni: buone Riferito limitatamente a: Terrazza
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: i muri perimetrali est e nord sono rivestiti internamente da contropareti materiale: cartongesso condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non verificabile



Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: non verificabile diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: non verificabile Note: L'impianto di condizionamento è composto da due split interni, ubicati uno nel soggiorno e uno nel disimpegno, e da una macchina esterna ubicata nella terrazza.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabili conformità: Certificato di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: pubblica rete di smaltimento: materiali non verificabili recapito: non verificabile ispezionabilità : non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Gas	tipologia: non verificabile alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: funzionante conformità: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: funzionante conformità: certificato di conformità non disponibile Note: La caldaia è ubicata in terrazza ed è un apparecchio a basamento MG/K Plus A.R. della Ditta Beretta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	103,00	1,00	103,00	€ 1.500,00



terrazza	sup lorda di pavimento	0	6,00	0,25	1,50	€ 1.500,00
			109,00		104,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Jesolo Paese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Accessori:

A Valore a corpo: € 0

1. Porzione di scoperto con diritto di parcheggio con Note: Trattasi di una porzione dello scoperto di proprietà della [REDACTED] (vedi atto All. 7 e visura All. 9) posto a est del condominio, cui si accede da P.zza della Repubblica tramite uno stretto passaggio carraio largo circa 2,12 m in corrispondenza del cancello (punto più stretto). Detta porzione, di mq. 15 (3 x 5 m), collocata in adiacenza alla parete nord del garage sub 13, è costituita da un terreno incolto sul quale vi è (come da atto di compravendita) un diritto di parcheggio al quale non si ritiene di poter attribuire un valore specifico.



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/09/1993 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Bordieri di Jesolo, in data 27/09/1993, ai nn. 55314; trascritto a Venezia, in data 06/10/1993, ai nn. 18376/13057.

Note:

1. Nell'atto a pag. 3 viene riportato quanto segue:"la venditrice consente che in perpetuo gli acquirenti, o loro aventi causa, nella proprietà dell'appartamento ora compravenduto, parcheggino una autovettura sul suolo di proprietà esclusiva della venditrice medesima (N.C.E.U. di Jesolo - foglio 40, mapp. 297/sub 12) posto ad est del fabbricato. L'area gravata dal diritto di parcheggio è quella colorata in rosso nella pianta che, sottoscritta dalle parti e da me, qui allego sotto "B". L'accesso al detto parcheggio avverrà da Piazza della Repubblica, sempre sul terreno di proprietà esclusiva della venditrice."

2. Con riferimento al citato "diritto di parcheggio", si segnala che la Signora [REDACTED] ha dichiarato verbalmente alla sottoscritta:

- di aver rinunciato (mediante una scrittura privata con la proprietaria) all'utilizzo del detto parcheggio già circa dieci anni fa a causa della difficile fruibilità dello stesso;
- di non possedere più le chiavi del cancello d'accesso all'area di cui sopra;
- di non trovare, al momento, copia della suddetta scrittura privata.

3. Si precisa che il sub 12 di cui al punto 1, è stato soppresso e al suo posto sono stati generati il sub 13 e il sub 14, come da visura All. 9. Il sub 13 riguarda il garage e uno scoperto esclusivo di mq. 37,50 di proprietà della Signora [REDACTED] identificato al C.F. del Comune di Jesolo fg. 40, particella 297, sub 13, Cat. C/6, classe 6 cons. 13 mq. (All. 9- 9.1). Il sub 14 è un'area urbana di mq. 53 sempre di proprietà della Signora [REDACTED] identificato al C.F. del Comune di Jesolo fg. 40, particella 297, sub 14, Cat. F/1, cons. 53 mq.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), Piazza della Repubblica 10 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo
ipoteca: € 136.000,00; Importo capitale: € 68.000,00 ; A rogito di notaio Carlo Bordieri di
Jesolo in data 04/10/2013 ai nn. 92858; iscritta a Venezia in data 07/10/2013 ai nn.
26319/3860 ;
Note: Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Jesolo, Piazza della Repubblica
10, distinta in CF fg. 40, particella 297 sub 8.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di Agenzia delle
Entrate/Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: atto emesso da dall'Agenzia
delle Entrate-Riscossione il 22/11/2018 n. rep. 2023; Importo ipoteca: € 76.314,02;
Importo capitale: € 38.157,01 ; iscritta a Venezia in data 27/11/2018 ai nn. 39410/7192 ;
Note: Ipoteca gravante la quota di 1/2 di piena proprietà

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Venezia in data 29/09/2023 ai nn. 32593/24399;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora
scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali
cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 600,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento
della perizia:** Nessuna.



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: 102,90

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: L'immobile risulta facilmente adattabile per consentirne l'accessibilità e la scala condominiale è già fornita di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi; Immobiliare.it; Arca Group Immobiliare; Tecnocasa; Studio 54 Servizi Immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.500/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.750,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	103,00	€ 1.500,00	€ 154.500,00
terrazza	1,50	€ 1.500,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.750,00
Valore corpo			€ 156.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.750,00
Valore di stima			€ 156.750,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	104,50	€ 156.750,00	€ 156.750,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 15.675,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Conc. amministrativa/riscossione	€ 475,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 804,00

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati non vengono decurtati dal valore di stima perché dovranno essere ricalcolati sul prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti in base a quanto stabilito dalla Circolare n. 8/E del 04/03/2015 dell'Agenzia delle Entrate.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.525,00
---	--------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- All. 1 (Certificato contestuale residenza, stato di famiglia, stato civile)
- All. 2 (Estratto mappa)
- All. 2.1 (Planimetria catastale)
- All. 2.2 (Visura catastale)
- All. 3 (Licenza edilizia n. 268-58 del 17/10/1958)
- All. 4 (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3128-94 del 01/10/0094 - Titolo)
- All. 4.1 (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3128-94 del 01/10/0094 - Tavole)
- All. 5 (Autorizzazione Edilizia n. 66/94 del 09/11/1994 – Titolo e Abitabilità)
- All. 5.1 (Autorizzazione Edilizia n. 66/94 del 09/11/1994 - Tavola)
- All. 6 (Planimetria stato attuale)
- All. 7 (Atto di compravendita rep. n. 55314 del 27/09/1993)
- All. 8 (Documentazione fotografica)
- All. 9.1 (Planimetria catastale sub 13 ex sub 12)
- All. 9 (Visura catastale sub 13 ex sub 12)
- All. 10 (Documentazione fotografica sub 13)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: imposta di registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà, 1/2 [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] nata a [REDACTED] Diritto di proprietà per la quota di 1/2, foglio 40, particella 297, subalterno 8, scheda catastale 1332 del 10/03/1988, indirizzo Piazza della Repubblica

Pag. 17

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



	10, interno 6, piano 3, comune Jesolo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 102 mq. Totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita €. 356,36.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 140.525,00 €.

Data generazione:
07-02-2024 17:02

L'Esperto alla stima
Arch. Susanna Tabacchi

