

**Beni in Jesolo (VE)**  
Località/Frazione  
Via Lorenzo Loredan n.19

**Lotto: 008 - Abitazione**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

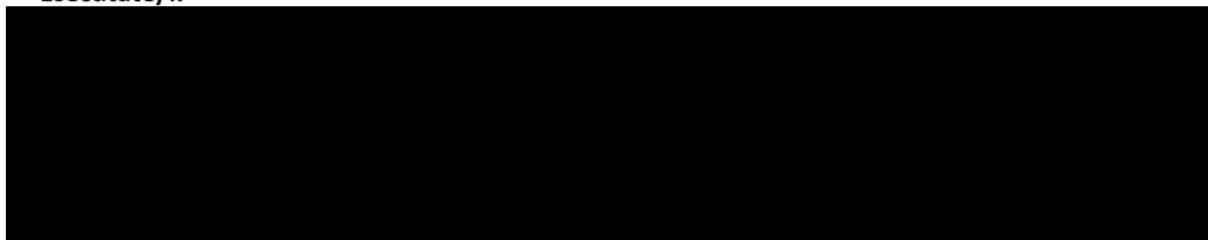
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La pineta di Jesolo si colloca all'estremità orientale dei lidi jesolani, in prossimità della confluenza del Canale Cavetta nel Piave. Si tratta in realtà di una fascia boschiva mista, insediata su vecchie dune consolidate, che della pineta originaria conserva aspetto e componenti soltanto per brevi tratti. L'urbanizzazione degli anni '70 e le avversità naturali dei pini hanno infatti modificato l'originaria continuità e la tipica struttura coetanea e monospecifica dell'impianto. E' una zona prevalentemente residenziale con strutture turistico-ricettive.

**Caratteristiche zona:** Suburbana normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia a circa 3,5 Km, Servizio di medicina generale a circa 6,7 km, Ospedale di Jesolo a circa 5 Km, Municipio Sede a circa 7,5 Km, Scuola dell'infanzia a circa 7,5 km, Scuola primaria a circa 7 Km, Ambulatorio veterinario a circa 7 Km, Sportello bancario più vicino a circa 7 km , Ufficio Postale a circa 6,8 Km, Panificio a circa 250 mt

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /



**Attrazioni paesaggistiche:** litorale adriatico.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus Linea 10 e 61 a circa 250 mt

**Identificativo corpo:** A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Lorenzo Loredan n.19

**Quota e tipologia del diritto**

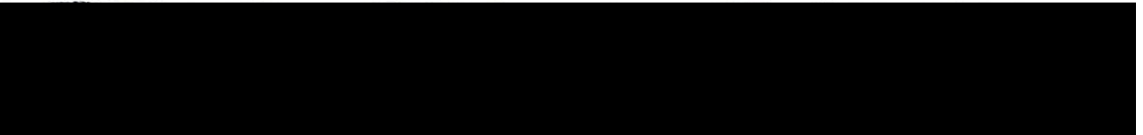


**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione:



foglio 94, particella 272, subalterno 6, scheda catastale VE0094417 del 28/09/2017, indirizzo Via Lorenzo Loredan n.19, piano T, Comune Jesolo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 76, rendita € 294,38

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. VE0069317 in atti dal 02/04/2008 DEMOLIZIONE TOTALE E DIVISIONE (n. 6166.1/2008) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: JESOLO (C388) (VE) Foglio 94 Particella 190 Subalterno 4 Foglio 94 Particella 190 Subalterno 5 Foglio 94 Particella 190 Subalterno 6 Variazione del 02/04/2008 Pratica n. VE0069350 in atti dal 02/04/2008

UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6170.1/2008) VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. VE0020024 in atti dal 23/01/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14218.1/2014) VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. VE0232426 in atti dal 05/11/2014 DICHIARAZIONE PORZIONE DI UIU (n. 140192.1/2014)

VARIAZIONE del 27/09/2017 Pratica n. VE0094417 in atti dal 28/09/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 30095.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2009 Pratica n. VE0033270 in atti dal 17/02/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3797.1/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2015 Pratica n. VE0132138 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56360.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2018 Pratica n. VE0084421 in atti dal 28/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29082.1/2018) Superficie di Impianto pubblicata il



09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/2014, prot. n. VE0232426

VARIAZIONE del 27/09/2017 Pratica n. VE0094417 in atti dal 28/09/2017 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 30095.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/09/2017, prot. n. VE0094417

Derivante da: Atto del 28/01/2014 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 420596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1921.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2014

Confini: Est, Sud, Ovest con scoperto esclusivo Nord con altra unità diverso intestato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2014/1024

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di costruire T/2016/5160

Per lavori: di frazionamento da una a due unità immobiliari con realizzazione di scala esterna ed ampliamento ai sensi dell'art.2 della L.R.14/09 con chiusura di logge ai piani terra e primo dell'edificio ad uso

Oggetto: Ristrutturazione con ampliamento

Presentazione in data 21/10/2014 al n. di prot. GE/2014/0067193

Rilascio in data 01/04/2016 al n. di prot.

Numero pratica: 05/00671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: permesso di costruire T/06/01741

Per lavori: di demolizione di due edifici esistenti e la successiva nuova costruzione di un edificio residenziale bifamiliare

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/07/2005 al n. di prot. 05/040655

Rilascio in data 21/11/2006 al n. di prot. 06/10643

##### 4.1.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

##### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

|  |   |
|--|---|
| <b>Strumento urbanistico Adottato:</b> | / |
|--|---|



|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Zona omogenea:</b>  | Z.T.O. C1 Completamento |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                                   | Art. 12 N.T.A. vigenti  |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>         | NO                      |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>           | NO                      |
| <b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b> | NO                      |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Abitazione**

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Jesolo (VE), comune di 26.314 abitanti della città metropolitana di Venezia da cui dista circa 49Km.

Il suo territorio si estende lungo la costa veneziana, su un territorio pianeggiante affacciato sul mare Adriatico e orlato dalla laguna di Jesolo (22 km<sup>2</sup>), dai fiumi Sile e Piave, e alle foci di questo dall'antistante laguna del Mort. La valle di Jesolo è, insieme a quella di Grassabò, la più estesa della laguna Nord di Venezia. La fascia costiera è bassa e sabbiosa, costituita da un'ininterrotta spiaggia lunga circa 12 chilometri e di ampiezza variabile tra i 30 e i 100 metri.

La stragrande maggioranza delle aree urbanizzate della città si trova su una sorta di "isola", delimitata dai fiumi Piave Nuovo (a est) e Piave Vecchio (a ovest), con le acque del Sile da Caposile e nel letto del vecchio Piave, e il canale artificiale Cavetta, che parte dal centro di Jesolo Paese e si inoltra verso Cortellazzo. Oltre al capoluogo, denominato comunemente Jesolo Paese, la città si articola nelle frazioni di Lido di Jesolo, Cortellazzo, Passarella di Sotto e Valle di Lio Maggiore. Altre località sono Ca' Fornera, Ca' Soldati, Ca' Pirami, Ca' Nani, Piave Nuovo e Molinato.

La zona in cui ricade il bene immobile in esame, che è prevalentemente residenziale, risulta essere tranquilla con modesto flusso di circolazione veicolare pesante. La densità edilizia è conforme alle caratteristiche che contraddistinguono Jesolo Pineta conferendo alla zona un aspetto gradevole e vivibile data l'estesa area a verde costituita dalla pineta. Le tipologie edilizie circostanti sono riconducibili prevalentemente all'architettura che va dagli anni '50-'80, con sviluppo prevalente fuori terra di uno/due, massimo tre piani. Il contesto sociale risulta essere medio, gli edifici esistenti, non sono di recente costruzione ma risultano comunque in condizioni medio-buone.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,30**



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo insieme e l'unità in perizia al momento del sopralluogo risultavano in buono stato di conservazione data anche la "recente" ristrutturazione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Cancello           | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>                      |
| Infissi esterni    | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>oscuri</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Infissi interni    | tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>laminato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Manto di copertura | materiale: <b>non è stato possibile verificarlo</b>  |
| Pareti esterne     | materiale: <b>laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Esterna     | materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Interna     | materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>  |

##### Impianti:

|           |  |
|-----------|--|
| Elettrico | tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>all'epoca di ristrutturazione</b> |
|-----------|--|

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

| SUPERFICI PRINCIPALI  |             |   |
|---|-------------|---|
| DESCRIZIONE   | INCIDENZA   | ANNOTAZIONI                               |
| Superficie utile netta calpestabile                                       | <b>100%</b> |   |
| Muri perimetrali  | <b>100%</b> | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione   | <b>50%</b>  | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde  | <b>75%</b>  | Altezza media minima mt 2,40              |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili<br>* collegati ai vani principali | <b>60%</b>  | Altezza media minima mt 2,40              |



| <b>SUPERFICI DI ORNAMENTO</b>                      |                  |  |
|--|------------------|--|
| <b>DESCRIZIONE</b>                                 | <b>INCIDENZA</b> | <b>ANNOTAZIONI</b>                                       |
| Balconi e Lastrici solari                          | <b>25%</b>       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii                                    | <b>35%</b>       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" | <b>10%</b>       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |

**PRECISAZIONI**

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

| <b>SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI</b>                                |                  |   |
|--|------------------|---|
| <b>DESCRIZIONE</b>   | <b>INCIDENZA</b> | <b>ANNOTAZIONI</b>                                      |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori<br>* non collegati ai vani principali | <b>20%</b>       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| Locali accessori<br>* collegati ai vani principali                         | <b>35%</b>       | Altezza minima 2,40                                     |
| Locali tecnici   | <b>15%</b>       | Altezza minima di mt 1,50                               |
| Box<br>* collegato ai vani principali                                      | <b>60%</b>       | Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |

| <b>CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI Via Loredan n. 19</b> |             |              |            |  |   |                                     |                                    |
|--|-------------|--------------|------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Unità</b>   | <b>Fog.</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub</b> | <b>Destinazione o Z.T.O.</b>                   | <b>Coefficiente di ponderazione</b>             | <b>Superficie Lorda</b>             | <b>Superficie Commerciale</b>      |
| A  | 94          | 272          | 6          | Residenziale pt<br>Area esclusiva mq<br>132,92 | 100 %<br>10 % fino mq.25<br>2 % quota eccedente | Mq. 61,14<br>Mq. 25,00<br>Mq.107,92 | Mq. 61,14<br>Mq. 25,00<br>Mq. 2,16 |
| <b>Totale</b>  |             |              |            |  |   |                                     | <b>Mq. 88,30</b>                   |

| <b>Destinazione</b> | <b>Parametro</b>       | <b>Volume</b> | <b>Superficie reale/potenziale</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Superficie equivalente</b> | <b>Prezzo unitario</b> |
|---------------------|------------------------|---------------|------------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------|
| Residenziale        | sup lorda di pavimento | 0             | 88,30                              | 1,00          | 88,30                         | € 2.250,00             |
|                     |                        |               | <b>88,30</b>                       |               | <b>88,30</b>                  |                        |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**Risposta al quinto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 08/10/2009 al  
 28/01/2014 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 08/10/2009, ai  
 nn. 31627; trascritto a VENEZIA, in data 13/10/2009, ai nn. 20961.1/2009.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 [REDACTED] dal 27/09/2017 Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni dal  
 28/01/2014 al . In forza di usufrutto - a rogito di Notaio Doria Roberto, in data 28/01/2014, ai nn.  
 420596; trascritto a VENEZIA, in data 30/01/2014, ai nn. 1921.1/2014.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 28/01/2014 al 26/05/2022 . In forza di atto di compravendita - a  
 rogito di Notaio Doria Roberto, in data 28/01/2014, ai nn. 420596; trascritto a VENEZIA, in data  
 30/01/2014, ai nn. 1921.1/2014.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
 dal 26/05/2022 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 26/05/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
 In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lo Buono Emanuela, in data 26/05/2022, ai nn.  
 4033; trascritto a VENEZIA, in data 09/06/2022, ai nn. 15151.1/2022.

**Identificativo corpo: A - Abitazione**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), Via Lorenzo Loredan n.19

Occupato da [REDACTED]

Note: Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni dalla data del 28/01/2014

**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:**

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.r.l. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di  
 UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5831 iscritto/trascritto a  
 VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 39353/29305;

**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 CAUTELARE annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 1.759.753,60; Importo capitale: € 879.876,80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2022 ai nn. 11922/3788; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/10/2022 ai nn. 38468/6749

**6.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**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:** Il fabbricato non è costituito in condominio.

**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:**

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

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

**Avvertenze ulteriori:** /

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:





Stima sintetica o comparativa.

Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricerca il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 2° semestre - Anno 2023 (cfr. allegato 11), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Individuazione del valore comparativo

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito



in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

**A. Indagini dirette:** dalle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, si sono reperiti edifici con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia.

Il prezzo richiesto in media nella zona di riferimento per case bifamiliari in vendita è attualmente pari a 2850 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 2700 €/mq e 3.000 €/mq

**B. Indagini indirette:** Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata E6-Suburbana/PINETA, qual è quella in esame, a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti per il periodo pubblicato: Anno 2023- 2° semestre i seguenti valori unitari (cfr. allegato 11):

- Abitazioni civili, normale stato di conservazione: Valore di mercato medio 2250 Euro/mq

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

**In conclusione,** lo scrivente CTU facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, e per quanto sopra esposto, redige la stima del bene in perizia determinando il valore dello stesso immobile allo stato libero, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI che, tra l'altro, hanno la peculiarità di essere certi e di data certa, altresì comparabili con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia con le seguenti precisazioni.

Si assume come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 2250, calcolato tra Valore OMI min (€/mq 2000) e Valore OMI max (€/mq 2500) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Abitazioni di tipo civile in **normale stato di conservazione**.

Al valore assunto il C.T.U. NON applicherà un coefficiente correttivo globale ritenendo che il valore OMI sopra indicato, sia congruo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in perizia.

#### **CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

**Interesse Legale Vigente: 2,50%**

**Usufrutto Vitalizio**

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore della piena proprietà</b> | <b>€ 198.675,00</b> |
| <b>Età dell'usufruttuario</b>       | <b>86 anni</b>      |
| <b>Tasso di interesse legale</b>    | <b>2,50%</b>        |
| <b>Coefficiente moltiplicatore</b>  | <b>8</b>            |
| <b>Valore dell'usufrutto</b>        | <b>€ 39.735,00</b>  |
| <b>Valore della nuda proprietà</b>  | <b>€ 158.940,00</b> |



**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di venezia;  
 Uffici del registro di venezia;  
 Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net,osservatorio immobiliare.it e il borsinoimmobiliare.it
- B.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

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

- A.** Attraverso le indagini dirette per vendite nella zona presa in considerazione, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni civili in normale stato di conservazione Valore medio 2850 Euro/mq (2700-3000 €/mq)
- B.** Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, che ricade in zona classificata dall' OMI come Suburbana/PINETA - Codice zona E6, con destinazione Residenziale, per Abitazioni civili in normale stato di conservazione Valore medio 2250 Euro/mq (2000-2500 Euro/mq).

**8.3. Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.675,00.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale                                      | 88,30                             | € 2.250,00             | € 198.675,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 198.675,00              |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 198.675,00              |
| Valore accessori                                  |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 198.675,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                        | € 39.375,00               |
| Valore di stima                                   |                                   |                        | € 0,00                    |

**Riepilogo:**

| <b>ID</b>    | <b>Immobile</b>                      | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio<br/>ponderale</b> | <b>Valore diritto e<br/>quota</b> |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------------|
| A-Abitazione | Abitazione di<br>tipo civile<br>[A2] | 88,30                   | € 198.675,00                             | € 39.375,00                       |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 29.801,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che la stesso non risulti comodamente divisibile.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Abitazione**

| <b>Tipologia</b>                            | <b>Costo</b> |
|---|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Cautelare           | Da definire  |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | Da definire  |

**Totale costi di cancellazione:** Da definire

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **33.468,75**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

**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 |
|----------------|------------------------|
| A - Abitazione | 39.375,00              |

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

- Allegato 01\_ Beni in Venezia ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 02\_ Bene in Venezia Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 03\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 4
- Allegato 04\_ Beni in Venezia\_Visura Part.778 EU
- Allegato 05\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 22
- Allegato 06\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 1
- Allegato 07\_ Beni in Venezia\_Visura e PLN sub 1
- Allegato 08\_ Beni in Meolo ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 09\_ Beni in Meolo\_Visura e PLN sub 5
- Allegato 10\_ Beni in Meolo\_Visura part.307
- Allegato 11\_ Beni in Meolo\_Visura part.138
- Allegato 12\_ Bene in Jesolo sub 6
- Allegato 13\_ Bene in Jesolo Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 15\_ Accesso atti Agenzia delle Entrate al fine di accertare la sussistenza di contratto di locazione/comodato d'uso per la porzione di ufficio collocato al piano primo
- Allegato 16\_ Estratto certificato di matrimonio con annotazioni



Allegato 17\_Certificato di residenza e contestuale Stato famiglia  
 Allegato 18\_Beni in Venezia\_Verbale sopralluogo del 15/01/2024  
 Allegato 19\_Beni in Venezia\_Rilievo fotografico  
 Allegato 20\_Restituzione grafica rilievo difformità ufficio al piano terra (sub 22)  
 Allegato 21\_Beni in Meolo\_Verbale sopralluogo del 21/02/2024  
 Allegato 22\_Beni in Meolo\_Rilievo fotografico  
 Allegato 23\_Beni in Jesolo\_Verbale sopralluogo del 22/02/2024  
 Allegato 24\_Beni in Jesolo\_Rilievo fotografico  
 Allegato 25\_Risposta Comune di Meolo accesso atti amministrativi\_Ufficio Tecnico  
 Allegato 26\_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Jesolo  
 Allegato 27\_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Venezia (Archivio di via Pertini)  
 Allegato 28\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Venezia  
 Allegato 29\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Meolo  
 Allegato 30\_Accesso Banca dati OMI beni siti in Jesolo  
 Allegato 31\_Visurte ipotecarie gravanti sui beni interessati dal pignoramento  
 Allegato 32\_Copia atti notarili interessanti i beni pignorati

### 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                                    | 008 - Abitazione   |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo A - Abitazione: 1/1 di [REDACTED] Usufrutto  |
| Identificativo catastale                 | <p><b>Corpo A - Abitazione:</b><br/> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u><br/>           1. [REDACTED]<br/>           [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni<br/>           2. [REDACTED]<br/>           [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1, foglio 94, particella 272, subalterno 6, scheda catastale VE0094417 del 28/09/2017, indirizzo Via Lorenzo Loredan n.19, piano T, Comune Jesolo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 76, rendita € 294,38</p> |
| Valore                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>33.468,75€</b>  |

Data generazione:  
10-06-2024 08:06

