

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **286/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto 002 – JESOLO (VE)**  
**ABITAZIONE/ CAPANNONE E AREA URBANA**

**Esperto alla stima:** Arch. Maria Michela Morsilli  
**Codice fiscale:** MRSMMC60B44E332W  
**Studio in:** Via Melidissa 40 - 30020 Eraclea  
**Email:** mm.morsilli@virgilio.it  
**Pec:** mariamichela.morsilli@archiworldpec.it

## Riassunto Perizia



**Bene: VIA RUSTI 55/A - Jesolo (VE) - 30016**

**Descrizione generica:** Trattasi di due immobili su un unico corpo di fabbrica. Un primo immobile ad uso residenziale si sviluppa su due piani: terra e primo ed è posto in testa ad un fabbricato ad uso capannone artigianale.

**Identificativo Lotto: 002 - ABITAZIONE/ CAPANNONE E AREA URBANA**

**Corpo Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3): VIA RUSTI 55/A**  
**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA contro

coniuge non debitore, proprietaria per 1/2, in regime di ;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APELLO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**CONTRO**

**piena proprietà 1/1**

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

laboratorio per arti e mestieri Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, cat. C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

appartamento di tipo civile Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, cat. A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

area urbana Fg. 52 mapp. 1169, cat. F1, via RUSTI, piano Terra

**CONTRO per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni**

Il sig. è proprietario per 1/2 degli immobili, di seguito descritto, con coniuge non debitore, proprietaria per 1/2, in regime di comunione legale.

**Ipoteca volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro

I quale debitore;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\_IPOTECA VOLONTARIA;

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 300.000,00;

A rogito di LOVERRE LUIGI in San Donà di Piave in data

Iscritto/trascritto

a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\_IPOTECA VOLONTARIA;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 90.000,00;

A rogito di LOVERRE LUIGI in San Donà di Piave in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di VOBA N. 7 SRL contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 25000,00;

Importo capitale: € 17764,45;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 1169, F1, via RUSTI, piano Terra Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 140000,00;

Importo capitale: € 101437,72;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

Fg. 52 mapp. 1169, F1, via RUSTI, piano Terra

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€762.752,81**

## Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	7
.....	9
.....	9
.....	9
.....	9
.....	9
.....	11
.....	15
.....	15
.....	17
.....	18
.....	19
.....	20
.....	21
.....	22
Beni in Jesolo (VE).....	23
Lotto: 002 - ABITAZIONE/ CAPANNONE E AREA URBANA .....	23
Risposta al primo punto del quesito .....	23
Risposta al secondo punto del quesito .....	23
Risposta al terzo punto del quesito .....	23
Risposta al quarto punto del quesito.....	24
Risposta al quinto punto del quesito .....	30
Risposta al sesto punto del quesito .....	31
Risposta al punto settimo del quesito .....	33
Risposta all'ottavo punto del quesito .....	34
Risposta al nono punto del quesito .....	36
Risposta al decimo punto del quesito.....	36
Risposta all'undicesimo punto del quesito .....	38
Risposta al dodicesimo punto del quesito .....	38

## 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 esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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. allegghi 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.



**Lotto: 001 - ABITAZIONE GARAGE E N° 2 POSTI AUTO**

**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?**

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

**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:**

**Identificativo corpo:**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

\_\_\_\_\_

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

**4.1.2 Conformità urbanistica:**

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	
<b>Altro:</b>	
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	
<b>Note:</b>	

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: di cui al punto A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
UNITA' PRINCIPALE	sup lorda di pavimento	0				
PORTICI	sup lorda di pavimento	0				
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	0				
GARAGE	sup lorda di pavimento	0				
SCOPERTO	sup lorda di pavimento	0				

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:**

**Identificativo corpo:  
(C6)**

## 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:*

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

*6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

*6.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

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

*6.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di VOBA N. 7 SRL contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 25000,00;  
Importo capitale: € 17764,45;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data  
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 1169, F1, via RUSTI, piano Terra Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra  
Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL"ALTO ADIGE SPA contrc

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 140000,00;  
Importo capitale: € 101437,72;  
A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data  
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra  
Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo  
Fg. 52 mapp. 1169, F1, via RUSTI, piano Terra

**6.2.2 Pignoramenti:**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL"ALTO ADIGE SPA contro

proprietà-

ria per 1/2, in regime di

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;  
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data  
iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**CONTRO**  
**prietà 1/1**

**piena pro-**

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

laboratorio per arti e mestieri Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, cat. C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra



appartamento di tipo civile Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, cat. A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

area urbana Fg. 52 mapp. 1169, cat. F1, via RUSTI, piano Terra

**CONTRO**

**per la quota di 1/1 in regime di**

è proprietario per 1/2 degli immobili, di seguito descritto, con coniuge non debitore, proprietaria per 1/2, in regime di

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

### 6.3 Misure Penali

#### **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:**

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: /**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:**

**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

**8.1.1 Criterio di stima:****8.2.2 Fonti di informazione:****8.3.3 Valutazione corpi:**

Stima effettuata secondo i parametri dell'International Valuation Standards (IVS)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

UNITA' PRINCIPALE  
PORTICI  
TERRAZZE  
GARAGE  
SCOPERTO

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Valore di stima

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**



## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

### Allegati

J

Lotto 2/ JESOLO

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ALLEGATO FOTOGRAFICO\_ABITAZIONE

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ALLEGATO FOTOGRAFICO\_CAPANNONE E AREA URBANA

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 COMPRAVENDITA DEL

NOTAIO C. BORDIERI

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ESTRATTO DI MAPPA JESOLO FG. 52 MAPP. 625 E 1169

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ELABORATO PLANIMETRICO 2008 FG. 52 MAPP. 625

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ELENCO SUBALTERNI 2008 FG. 52 MAPP. 625

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 2

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 3

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 VISURA ATTUALE PER IMMOBILE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 3

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 VISURA ATTUALE PER IMMOBILE FG. 52 MAPP. 1169

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 2

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA del 15.02.1995 PS 4216  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 DIA del 13.10.1995 PE 1517\_95  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONCESSIONE EDILIZIA del 27.11.1998 PE 1015\_98  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONCESSIONE EDILIZIA del 06.04.1999 PE 101\_99  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI AGIBILITA' del 13.12.1999 PE 101\_99\_17  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 SANATORIA DEL 30.08.2007 PE 1460\_04 SAN. 243  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI COSTRUIRE del 25.09.2007 PE 201\_07  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI COSTRUIRE del 13.03.2008 PE 126\_08  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 RICHIESTA INTEGRAZIONI A DOMANDA DI AGIBILITA' DEL 14.01.2009 PE 126\_08  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011PE 738\_10 E GRAFICI  
  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AD AFFITTI\_AGEDP-  
VE\_87872\_2022\_1503  
  
E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONTESTUALE STATO FAMIGLIA E RESIDENZA

### **Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** †

## Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto  
Diritto reale  
staggito e Quota  
proprietà  
Identificativo  
catastale

Valore

4

**Beni in Jesolo (VE)**Località/Frazione  
VIA RUSTI 55/A**Lotto: 002 - ABITAZIONE/ CAPANNONE E AREA URBANA****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:****Esecutato/i:****Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il compendio immobiliare è posto in una zona periferica di Jesolo Paese, in un'area in parte rurale ed in parte con costruzioni di recente edificazione, anche di pregio. Il compendio dista circa 1,5 Km. dal centro del paese, dalla sede municipale, dal comando dei Vigili Urbani, la biblioteca e diverse attività commerciali oltre che più istituti bancari, ufficio postale, farmacia, sedi delle scuole primarie e secondaria presenti.

**Identificativo corpo:** Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3).

sito in VIA RUSTI 55/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: ----- - Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

**foglio 52, particella 625, subalterno 3**, indirizzo VIA RUSTI n. 48, piano T - 1 , comune JESOLO, categoria A/2, classe 3, consistenza VANI 8, superficie Totale: 212 m<sup>2</sup>, rendita € euro 661,06

Derivante da: VARIAZIONE del  
DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

**Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:

**foglio 52, particella 1169**, indirizzo VIA RUSTI, piano T , comune JESOLO, categoria F/1, consistenza 1242 m2

Derivante da: Pratica n. STRALCIO DI AREA URBANA

**Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:

**foglio 52, particella 625, subalterno 2**, indirizzo VIA RUSTI n. 48, piano T , comune JESOLO, categoria C/3, classe 1, consistenza 329 m2 , superficie Totale: 353 m<sup>2</sup>, rendita € euro 730,63

Derivante da: VARIAZIONE del  
DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale del capannone non corrisponde a quanto autorizzato e realizzato. Non è presente il fabbricato in ampliamento del capannone.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale

Aggiornamento: tipo mappale, schede catastali ed elaborato planimetrico.: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

note: In numero civico indicato nelle visure catastali non è corretto. E sufficiente una semplice richiesta all'Ufficio per la modifica.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA del 15.02.1995 n. 1914** prot. n. 25960/86-31041/89-12776/93-22455/90 prat. ed. n. 4906/86 prat. in sanatoria n. 4216

Intestazione:



Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 REALIZZAZIONE DI DUE MAGAZZINI AD USO ATTIVITA' ARTIGIANALE

Numero pratica: **DIA del 13.10.1995 prot. n. 36044**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 LAVORI DI NUOVA RECINZIONE

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA del 03.09.1998 n. 7135 prat. ed. n. 155/98**

Intestazione: .....

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E PARZIALE DEMOLIZIONE DI EDIFICIO AD USO ARTIGIANALE

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA del 27.11.1998 n. 7258 prat. ed. n. 1015/98**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 VARIANTE IN CORSO D'OPERA SU FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA del 06.04.1999 n. 7427 prat. ed. n. 99/101**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 VARIANTE IN CORSO D'OPERA SU FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE

Numero pratica: **PERMESSO DI AGIBILITA' del 13.12.1999 n. 3101**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 DEL FABBRICATO ADIBITO AD USO ARTIGIANALE

Numero pratica: **TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA DEL 30.08.2007 N° S/07/00448 prat. di sanatoria n. 04/0243**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 CAMBIO D'USO SENZA OPERE DI EDIFICIO ARTIGIANALE, AMPLIAMENTO E VARIANTI ARCHITETTONICHE

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE del 25.09.2007 n. T/07/02255 prat. ed. n./ 07/00201**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 MODIFICHE SU FABBRICATO USO ABITAZIONE E CAPANNONE ARTIGIANALE

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE del 13.03.2008 n. T/08/02255 prat. ed. n. /08/00126**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 MODIFICHE DI EDIFICIO AD USO ABITAZIONE E ARTIGIANALE

Numero pratica: **DOMANDA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 14.01.2009 NON RILASCIATA PER CARENZA DI DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DALL'U.T. IN DATA 10.02.2009**

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011 n. T/11/03632 prat. ed. n. /10/00738**

Intestazione:

Per lavori: FG. 52 MAPP. 625 AMPLIAMENTO PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CAPANNONE ARTIGIANALE AI SENSI DELLA L.R. 14/09

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Relativamente alla parte abitativa**, le difformità più evidenti riguardano: al piano primo è stato inglobata, nella parte abitativa, una porzione del piano primo del capannone con la realizzazione di una nuova cucina e zona pranzo.

Per la parte abitativa: ripristino di quanto autorizzato al piano primo.

Costo approssimativo delle opere **euro 2500,00**

Inoltre:

L'EDIFICIO E' CARENTE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' RIFERITO ALLE OPERE REALIZZATE DI CUI IL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 13.03.2008 N. T/08/02255 PRAT. ED. N. /08/00126 RELATIVO A "MODIFICHE DI EDIFICIO AD USO ABITAZIONE E ARTIGIANALE".

L'acquisizione del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della documentazione richiesta dall'U.T. in data 10.02.2009 prot. 09/8460 dove si richiedeva:

- Certificato di Collaudo Statico;
- Iscrizione al Catasto;
- Certificato di Prevenzione Incendi;
- Autorizzazione allo scarico;
- Dichiarazione di conformità impianti.

Il completamento della pratica di agibilità, riferito a quanto approvato, ha un costo approssimativo di **euro 15.000,00**, tenendo conto della disponibilità delle ditte che hanno eseguito i lavori a rilasciare le dichiarazioni di conformità degli impianti e dell'esecuzione delle opere in c.a. o di prevenzione incendi come autorizzate. Nel caso in cui ci fossero difficoltà a farsi rilasciare i certificati di conformità degli impianti o che si rilevassero difformità strutturali o da quanto previsto per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, il costo potrebbe aumentare.

**Relativamente all'ampliamento del capannone**, quanto presente non corrisponde a quanto previsto nel progetto, sia nelle dimensioni che nella struttura e forma. Si ritiene che parte degli elementi costituenti la struttura possano essere in eternit.

LA PRATICA DI AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE DI CUI IL PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011 n. T/11/03632 prat. ed. n. /10/00738 NON E' STATA CHIUSA.

Per la parte in ampliamento del capannone, si prevede la rimozione di quanto realizzato in difformità dal progetto concessionato, previo controllo della presenza di eternit.

Per realizzare quanto approvato sarà necessario fare richiesta di completamento, presentando computo metrico estimativo di quanto ancora da realizzare e sulla base di tale conteggio verranno calcolati i nuovi oneri concessori.

Le quantificazioni degli oneri concessori, oneri di sanatoria, opere, spese tecniche e quant'altro necessario, può definirsi in forma definitiva solo alla presentazione delle pratiche ed all'esecuzione

dei lavori. Si ipotizza una spesa approssimativa di **euro 40.000,00** che comprende anche la rimozione di quanto non conforme al progetto approvato, comprese eventuali lastre in eternit.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	NO
<b>Note:</b>	<p>Il Piano di assetto del Territorio (PAT) del Comune di Jesolo è stato approvato con Conferenza di Servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020. Il Piano Regolatore Vigente, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il PAT, è diventato piano degli interventi (P.I.). Riferimento art. N.T.A. del P.R.G. Art. 15 - Zona di completamento all'interno del parco campagna "C 3" Trattasi di aree a prevalenza residenziali parzialmente edificate all'interno del Parco Campagna. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze, di ampliamento fino ad un limite massimo di 266,67 mq purché organicamente composto nel corpo principale. E' ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e che sono già stati ampliati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85, l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% del relativo volume esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti. Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lotto di tipo "A" Superficie Complessiva max consentita 400 mq.</li> <li>• lotto di tipo "B" Superficie Complessiva max consentita 266,67 mq.</li> <li>• lotto di tipo "R" come da tabella in appendice</li> <li>• limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari.</li> </ul>

Si precisa che rientrano nel lotto di tipo "A" l'intero mappale 1169 e parte dell'area scoperta del mappale 625, unitamente a mappali di altra proprietà. La superficie Complessiva max attribuibile al mappale 1169 è di circa mq. 75, mentre quella attribuibile alla porzione del mappale 625 è di circa mq.

45.

**Note sulla conformità:**

Le difformità edilizie ritrovate non sanabili, costituiscono di per sé anche irregolarità urbanistica.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: di cui al punto Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3)**

**DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile ad uso residenziale si sviluppa su due piani: terra e primo ed è posto in testa al fabbricato ad uso capannone artigianale.

All'intorno è presente un'ampia area scoperta comune ad entrambe le unità ed è prevalentemente pavimentata in cls o ghiaia.

Sul lato nord, in continuità dell'area scoperta è presente una area classificata catastalmente come F1, coltivata.

**DESCRIZIONE ABITAZIONE**

Al piano terra è presente un porticato, il soggiorno-pranzo-angolo cottura, un disimpegno con una porta che collega il capannone, una camera, un bagno ed un guardaroba dove è posta la scala di accesso al piano primo; al piano primo sono presenti un salotto, un ripostiglio, un disimpegno, n° 2 camere ed un bagno.

**Tali destinazioni corrispondono in parte a quanto descritto nei grafici allegati alla PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011 n. T/11/03632 prat. ed. n. /10/00738.**

Sulla base del sopralluogo effettuato è risultata una diversa organizzazione degli spazi del piano primo, soprattutto perché l'area dell'appartamento si è ampliata verso la zona del sottotetto del capannone, realizzando una ampia cucina e zona giorno (si veda nota su conformità edilizia).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale ci si è attenuto a quanto autorizzato.

**DESCRIZIONE DELLE FINITURE DELL'ABITAZIONE**

- I soffitti e le pareti si presentano generalmente intonacati e dipinti, fatto salvo le pareti della cucina e dei bagni che sono rivestiti in materiale ceramico;
- Le pavimentazioni del piano terra sono in materiale ceramico, mentre quelle del piano primo sono prevalentemente in legno;
- Le porte interne sono in legno;
- I serramenti sono in legno dotati di scuri;
- La scala di collegamento al piano primo è rivestita in legno;
- I bagni sono organizzati con wc, bidet, lavello e doccia;
- Il riscaldamento con caldaia murale posta all'interno del locale magazzino del capannone ed il sistema radiante è a radiatori;
- Gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono funzionanti;
- E' presente l'impianto di climatizzazione con quattro split.

**DESCRIZIONE CAPANNONE**

Il piano terra è organizzato con un ampio spazio a deposito, un archivio, un magazzino, due locali ad ufficio con ingresso diretto anche dall'esterno attraverso una bussola, uno spogliatoio e dei servizi igienici con disimpegno, due docce e due w.c.; al piano primo si accede attraverso una scala metallica ed è presente un ampio sottotetto.

In aderenza sul prospetto nord è presente un magazzino ricovero attrezzi accessibile dall'area scoperta comune.

**Tali destinazioni corrispondono in parte a quanto descritto nei grafici allegati alla PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011 n. T/11/03632 prat. ed. n. /10/00738.**

Sulla base del sopralluogo effettuato è risultato che parte del sottotetto è stato inglobato nell'abitazione ed il magazzino ricovero attrezzi non corrisponde a quanto indicato nei grafici di progetto (si veda nota su conformità edilizia).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale ci si è attenuto a quanto autorizzato.

**Il tutto ben si evidenzia dalle foto allegate e facenti parte della presente relazione.**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di

· **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.288,75**

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio immobiliare si presenta in BUONO stato di conservazione e manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE dedotta dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011 n. T/11/03632 prat. ed. n. /10/00738

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CAPANNONE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	0	354,62	1,00	354,62	€ 557,00

ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO	sup lorda di pavimento	0	249,47	1,00	249,47	€ 1.400,00
CAPANNONE PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	0	354,62	0,50	177,31	€ 557,00
CAPANNONE AMPLIAMENTO	sup lorda di pavimento	0	88,04	1,00	88,04	€ 220,00
AREA URBANA F/1	sup reale lorda	0	1.242,00	1,00	1.242,00	€ 129,00
			<b>2.288,75</b>			<b>2.111,44</b>

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ dal  
19/07/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di COMPRAVENDITA - a rogito di BORDIERI  
CARLO , in data \_\_\_\_\_ ; trascritto a VENEZIA, in data \_\_\_\_\_

Note: Cambio denominazione o ragione sociale con Atto de \_\_\_\_\_ notaio LOVERRE LUIGI  
Repertorio n. \_\_\_\_\_ MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata  
con Modello Unico n. \_\_\_\_\_ Reparto PI di VENEZIA in atti dal \_\_\_\_\_ Trascritto il \_\_\_\_\_  
Da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3)**  
sito in Jesolo (VE), VIA RUSTI 55/A

**Occupato da** \_\_\_\_\_ e famiglia, come meglio indicata nel certificato contestuale di Residenza  
e Stato Famiglia senza alcun titolo.

L'occupazione senza titolo si riferisce esclusivamente alla parte abitativa.

Il capannone risulta occupato dal debitore.

Si cita letteralmente quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta di eventuale  
copia di contratti di locazione o comodato relativi alla ditta

per gli immobili siti in Jesolo fg.52, mapp. 625 subb. 2-3 e mapp. 1169.

“Il sistema di consultazione informatizzato dell’Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca  
di contratti tramite l’identificazione per classificazione dell’immobile, ma esclusivamente per soggetti

danti e aventi causa degli atti registrati. Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2010,

Da una ricerca, con i parametri di cui sopra, NON RISULTANO IN ESSERE contratti di locazione/comodato registrati presso il nostro Ufficio. Per completezza di informazione risultava la locazione di immobile (non identificabile in quanto non più giacente nei nostri archivi) n. scaduta al 30/09/2020 avente come conduttore il c.f. (stessa società però s.r.l.)”

## 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:*

#### 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** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro

quale debitore;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\_IPOTECA VOLONTARIA;

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 300.000,00;

A rogito di LOVERRE LUIGI in San Donà di Piave in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca volontaria** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA contro

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO\_IPOTECA VOLONTARIA;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 90.000,00;

A rogito di LOVERRE LUIGI in San Donà di Piave in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di VOBA N. 7 SRL contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 25000,00;

Importo capitale: € 17764,45;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di**

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 1169, F1, via RUSTI, piano Terra Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

**Ipoteca giudiziale** annotata a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA contro

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 140000,00;

Importo capitale: € 101437,72;

A rogito di TRIBUNALE DI VENEZIA in data

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

Fg. 52 mapp. 1169, F1, via RUSTI, piano Terra

**GRAVANTE SU Comune di**

**6.2.2 Pignoramenti:**

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di VOLKSBANK BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA contro

coniuge non debitore, propieta-

ria per 1/2, in regime di

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APELLO DI VENEZIA in data

iscritto/trascritto a VENEZIA in data



**CONTRO**  
**prietà 1/1**

**piena pro-**

**GRAVANTE SU Comune di JESOLO (VE)**

laboratorio per arti e mestieri Fg. 52 mapp. 625 sub. 2, cat. C3, consistenza 329 mq., via RUSTI, 48, piano Terra

appartamento di tipo civile Fg. 52 mapp. 625 sub. 3, cat. A2, consistenza 8 vani, via RUSTI, 48, piano Terra, Primo

area urbana Fg. 52 mapp. 1169, cat. F1, via RUSTI, piano Terra

**CONTRO** **per la quota di 1/1 in regime di**

è proprietario per 1/2 degli immobili, di seguito descritto, con coniuge non debitore, proprietaria per 1/2, in regime di comunione le-

gale.

**GRAVANTE SU Comune di**

#### 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:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolte 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:** Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia alla data del

risultano iscritti i procedimenti di cui la nota allegata.

## Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1.1 Criterio di stima:

Tenendo conto della particolarità del compendio immobiliare, che presenta l'abitazione integrata nell'immobile a destinazione artigianale e che la zona può essere considerata "impropria" per tali caratteristiche tipologiche, solitamente inserite nelle aree PIP (Piani Insediamenti Produttivi) o prospicienti la S.P. 42, si sono estese le ricerche di immobili comparabili nei fogli 38 e 24 del Comune di Jesolo, località Paese, dove sono collocati la maggior parte dei capannoni ad uso artigianale con le relative abitazioni.

Dalle ricerche effettuate a partire dal 01/12/2021 ad oggi, **con riferimento al capannone**, è stata rintracciata, presso i pubblici registri, un'unica compravendita comparabile con l'immobile oggetto di stima, mentre attualmente sono presenti alcune offerte sui siti web specializzati. Le informazioni raccolte non sono state sufficienti per procedere alla valutazione secondo i parametri dell'International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili.

E' stato effettuato il calcolo con il METODO DEL COSTO (COST APPROACH), finalizzato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione o di sostituzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il prezzo di stima risultante, arrotondato, è stato di euro 296.000,00, che rapportato ai mq. di superficie lorda commerciale diviene euro 557/mq..

Dalle ricerche effettuate a partire dal 01/12/2021 ad oggi, **con riferimento all'abitazione**, non sono state rintracciate, presso i pubblici registri, compravendite comparabili con l'immobile oggetto di stima.

Dall'esito delle indagini condotte presso operatori del territorio e considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che il suo valore più probabile possa essere quello di €/mq di 1400,00, confermato dal valore Minimo espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione residenziale, Centrale/Jesolo Paese, secondo semestre 2021, per stato di conservazione normale, tipologia Ville e Villini di euro 1400,00/mq. Max e dalla quotazione riportata nel "Borsino Immobiliare" maggio 2022 per le zone Periferiche, pari ad euro 1455,00/mq..

**Con riferimento alla porzione di capannone in ampliamento realizzata in totale difformità dal progetto autorizzato**, tenendo conto che trattasi comunque di un volume realizzabile con la presenza di un progetto approvato, si è valutato di considerare il valore dello stesso al nuovo detratto il costo di costruzione dello stesso. Il valore al nuovo al mq. valutato è di euro 660,00, mentre il costo di costruzione è di euro 440,00/mq. (valori di riferimento Tipologie Edilizie DEI 2019 E.1, considerando la messa in opera del solo impianto elettrico). Il valore risultante è di euro 220,00/mq..

Con riferimento all'area urbana, tenendo conto della sua capacità edificatoria e della possibilità di utilizzare i sottoservizi presenti nell'area dove insistono il capannone e l'abitazione, si ritiene che la stima possa essere effettuata sul valore dell'area, considerata come incidenza sul valore di

vendita della superficie realizzabile. Nella superficie realizzabile è stata inserita anche la quota del mappale 625 riferita al Lotto "A-14" di circa mq. 125.

La formula impiegata per definire il valore è la seguente:

$$Vt = Vm * ia$$

Vm è il valore di mercato dei beni prodotti

ia è il rapporto di incidenza area nuda che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area.

Sup. costruita	mq.	125,00
vm	€	550,00
vtm	€	68.750,00
ia		23%
Vt	€	16.087,50

Il valore arrotondato risultante al mq. è di euro 129,00.

#### 8.2.2 Fonti di informazione:

/

#### 8.3.3 Valutazione corpi:

##### Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3).

Stima € 825.129,81.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE PIANO TERRA	354,62	€ 557,00	€ 197.523,34
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO	249,47	€ 1.400,00	€ 349.258,00
CAPANNONE PIANO PRIMO	177,31	€ 557,00	€ 98.761,67
CAPANNONE AMPLIAMENTO	88,04	€ 220,00	€ 19.368,80
AREA URBANA F/1	1.242,00	€ 129,00	€ 160.218,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 825.129,81
Valore corpo			€ 825.129,81
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 825.129,81
Valore complessivo diritto e quota			€ 825.129,81
Valore di stima			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3)		2.111,44	€ 825.129,81	€ 825.129,81

#### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 61.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

**Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3)**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 219,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 794,00
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 1.377,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€762.752,81**

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

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3)**

**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

**Allegati**

Generali/ Validi per tutti i lotti

E.I. 286\_2021 ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI

**Lotto 1/**

**Lotto 2/ JESOLO**

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ALLEGATO FOTOGRAFICO\_ABITAZIONE

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ALLEGATO FOTOGRAFICO\_CAPANNONE E AREA URBANA

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 COMPRAVENDITA DEL NOTAIO C. BORDIERI

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ESTRATTO DI MAPPA JESOLO FG. 52 MAPP. 625 E 1169

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ELABORATO PLANIMETRICO 2008 FG. 52 MAPP. 625

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 ELENCO SUBALTERNI 2008 FG. 52 MAPP. 625

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 2

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 3

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 VISURA ATTUALE PER IMMOBILE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 3

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 VISURA ATTUALE PER IMMOBILE FG. 52 MAPP. 1169

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 52 MAPP. 625 SUB. 2

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA del 15.02.1995 PS 4216

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 DIA del 13.10.1995 PE 1517\_95

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONCESSIONE EDILIZIA del 27.11.1998 PE 1015\_98

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONCESSIONE EDILIZIA del 06.04.1999 PE 101\_99

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI AGIBILITA' del 13.12.1999 PE 101\_99\_17

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 SANATORIA DEL 30.08.2007 PE 1460\_04 SAN. 243

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI COSTRUIRE del 25.09.2007 PE 201\_07

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI COSTRUIRE del 13.03.2008 PE 126\_08

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 RICHIESTA INTEGRAZIONI A DOMANDA DI AGIBILITA' DEL 14.01.2009 PE 126\_08

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 PERMESSO DI COSTRUIRE del 04.01.2011 PE 738\_10 E GRAFICI

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AD AFFITTI\_AGEDP-  
VE\_87872\_2022\_1503

E.I. 286\_2021 LOTTO 2 CONTESTUALE STATO FAMIGLIA E RESIDENZA

E.I. 286\_2021 LOTTO 1 ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** L'immobile oggetto dell'esecuzione è assoggettato all'applicazione dell'IVA. Il corretto trattamento fiscale dovrà essere sottoposto a verifica da parte di un fiscalista.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - ABITAZIONE/ CAPANNONE E AREA URBANA
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3): 1/1 di</b> - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Abitazione di tipo civile (A2) Area urbana (F1) Laboratori per arti e mestieri (C3):</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <b>foglio 52, particella 625, subalterno 3</b> , indirizzo VIA RUSTI n. 48, piano T - 1 , comune JESOLO, categoria A/2, classe 3, consistenza VANI 8, superficie Totale: 212 m <sup>2</sup> , rendita € euro 661,06 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <b>foglio 52, particella 1169</b> , indirizzo VIA RUSTI, piano T , comune JESOLO, categoria F/1, consistenza 1242 m2 <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> <b>foglio 52, particella 625, subalterno 2</b> , indirizzo VIA RUSTI n. 48, piano T , comune JESOLO, categoria C/3, classe 1, consistenza 329 m2 , superficie Totale: 353 m <sup>2</sup> , rendita € euro 730,63
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b><u>762.752,81€</u></b>

Data generazione:  
06-06-2022 17:06

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maria Michela Morsilli**