

## **Tribunale di Venezia**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Amco-asset management company S.p.a.**

contro:

**N° Gen. Rep. 302/2023**  
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

Lotti 001 - Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fig. 73, mapp. 37, sub. 69), 002 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fig. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg. 003 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 112), 004 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 111), 005 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 71), 006 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 100), 007 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 109), 008 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108), 009 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 102), 010 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 101), 011 - Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95), 012 - Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub.114)

**Esperto alla stima:** Architetto Danilo Balduit  
**Codice fiscale:** BLDDNL69B07C388Z  
**Studio in:** Via Vicenza 5 - 30016 Jesolo  
**Telefono:** 0421/1846016  
**Fax:** 0421/1846017  
**Email:** studioarchbalduit@gmail.com  
**Pec:** danilo.balduit@pec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Aleardo Aleardi 23/A - Jesolo (VE) - 30016

**Descrizione generica:** L'area oggetto della perizia si trova a Jesolo Lido in via Aleardo Aleardi 23/A, adiacente alla strada che conduce a Cavallino-Trevorti (S.P. 42) e a circa 850 metri a da Piazza Mazzini.

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69)

**Corpo Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69):** via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro mporto capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**

Valore immobile del lotto: **€250.285,00**

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€248.203,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€246.409,00**

**Identificativo Lotto:** 002 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg

**Corpo** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg: via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro .....  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro .....  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro .....  
; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro .....  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**

Valore immobile del lotto: **€204710,00**

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€202450,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€200.656,00**

**Identificativo Lotto:** 003 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg. 73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112)

**Corpo** Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112): via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn.  
/296/2012;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per  
Azioni contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €  
300.000,00
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società  
Cooperativa per azioni contro ; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscrit-  
to/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308
- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**Valore immobile del lotto: **€201.200,00**Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€199.133,00**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€197.339,00**

**Identificativo Lotto:** 004 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)

**Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111): via Aleardo Aleardi 23/A**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn.  
/296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro  
300.000,00 Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro  
; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

#### Valore lotto:

Valore immobile del lotto: €205.130,00

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: €203.068,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €201.274,00

**Identificativo Lotto:** 005 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71)

**Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71):** via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Gravami e Oneri

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro  
300.000,00 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro  
nporto capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**  
 Valore immobile del lotto: €246.025,00

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: €243.931,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €242.137,00

**Identificativo Lotto:** 006 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100)

Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100):  
 via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ( - - - - - )

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
 - - - - - , Derivante da: Decreto ingiuntivo Iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn.  
 /296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per  
 Azioni contro - - - - - ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €  
 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società  
 Cooperativa per azioni contro - - - - - Importo capitale: € 6750.000,00; Iscrit-  
 to/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 al nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro - - - - -  
 - - - - - Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 al nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**  
 Valore immobile del lotto: €211.795,00

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: €209.727,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €207.933,00

**Identificativo Lotto:** 007 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto  
 e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109)

**Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 109): via Aleardo Aleardi 23/A**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn.  
/296/2012;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per  
Azioni contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €  
300.000,00
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società  
Cooperativa per azioni contro ; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscrit-  
to/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308
- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**

Valore immobile del lotto: **€206.915,00**

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€204.848,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€203.054,00**

**Identificativo Lotto: 008 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108)**

**Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108): via Aleardo Aleardi 23/A**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn.  
/296/2012;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per  
Azioni contro .....; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €  
300.000,00
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società  
Cooperativa per azioni contro .....; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscrit-  
to/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308
- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**Valore immobile del lotto: **€20.5725,00**Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€203.659,00**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€201.865,00**

Identificativo Lotto: 009 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102)

Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102): via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di i

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn.  
/296/2012;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per  
Azioni contro .....; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: €  
300.000,00
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società

Cooperativa per azioni contro .....; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**

Valore immobile del lotto: **€198.225,00**

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€194.663,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€192.869,00**

**Identificativo Lotto:** 010 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101)

**Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101):** via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .....

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro .....; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro .....; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro .....; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**

Valore immobile del lotto: **€216.320,00**

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€214.254,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€212.460,00**

**Identificativo Lotto:** 011 - Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95).

**Corpo** Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95): via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di f

**Eventuali comproprietari:**  
Nessuno

#### Gravami e Oneri

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro l  
Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro f  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro f  
Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308
- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro f  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

<b>Valore lotto:</b>	<b>€252.450,00</b>
<b>Valore immobile del lotto:</b>	<b>€250.375,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni:</b>	<b>€248.581,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€248.581,00</b>

**Identificativo Lotto:** 012 - Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (fg. 73, mapp. 37, sub.114)

**Corpo** Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (fg. 73, mapp. 37, sub.114): via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di f

**Eventuali comproprietari:**  
Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro !

Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro ; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**Valore lotto:**

Valore immobile del lotto: **€16.915,00**

Valore immobile al netto delle spese tecniche per regolarizzazioni: **€14.848,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€13.054,00**

<b>SOMMARIO</b>		<b>Pag.11-14</b>
Riassunto perizia		Pag.2-11
Sommario		Pag. 11-14
Quesiti per tutti i lotti		Pag. 15-17
<b>LOTTO 001</b>		<b>Pag.18</b>
Risposta al primo punto del quesito		Pag.18-
Risposta al secondo punto del quesito		Pag.18
Risposta al terzo punto del quesito		Pag.18-20
Risposta al quarto punto del quesito		Pag.20-24
Risposta al quinto punto del quesito		Pag.24-25
Risposta al sesto punto del quesito		Pag.25
Risposta al settimo punto del quesito		Pag.26
Risposta all'ottavo punto del quesito		Pag.26-28
Risposta al nono punto del quesito		Pag.28
Risposta al decimo punto del quesito		Pag.29
Risposta all'undicesimo punto del quesito		Pag.29
Risposta al dodicesimo punto del quesito		Pag.29-30
<b>LOTTO 002</b>		<b>Pag.30</b>
Risposta al primo punto del quesito		Pag.30
Risposta al secondo punto del quesito		Pag.30

Risposta al terzo punto del quesito	Pag.30-32
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.32-37
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.37
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.37-38
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.38
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.39-40
Risposta al nono punto del quesito	Pag.41
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.41
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.41
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.41-42
<b>LOTTO 003</b>	<b>Pag.42</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.42
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.42
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.42-44
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.44-48
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.48-49
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.49-50
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.50
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.50-52
Risposta al nono punto del quesito	Pag.52
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.53
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.53
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.53-54
<b>LOTTO 004</b>	<b>Pag.54</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.54
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.54
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.54-56
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.56-60
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.60-61
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.61-62
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.62
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.62-64
Risposta al nono punto del quesito	Pag.64
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.64-65
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.65
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.65-66
<b>LOTTO 005</b>	<b>Pag.66</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.66
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.66
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.66-67
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.67-72
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.72-73
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.73-74
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.74
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.74-76
Risposta al nono punto del quesito	Pag.76
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.76-77

Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.77
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.77-78
<b>LOTTO 006</b>	<b>Pag.78</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.78
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.78
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.78-79
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.80-84
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.84-85
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.85-86
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.86
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.86-88
Risposta al nono punto del quesito	Pag.88
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.89
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.89
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.89-90
<b>LOTTO 007</b>	<b>Pag.90</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.90
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.90
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.90-92
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.92-96
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.96
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.97-98
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.98
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.98-100
Risposta al nono punto del quesito	Pag.100
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.100-101
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.101
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.101-102
<b>LOTTO 008</b>	<b>Pag.102</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.102
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.102
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.102-103
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.103-108
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.108
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.109
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.110
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.110-112
Risposta al nono punto del quesito	Pag.112
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.112-113
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.113
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.113
<b>LOTTO 009</b>	<b>Pag.114</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.114
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.114
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.114-115
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.115-120

Risposta al quinto punto del quesito	Pag.120
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.120-121
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.121-122
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.122-124
Risposta al nono punto del quesito	Pag.124
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.124
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.124
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.125
<b>LOTTO 010</b>	<b>Pag.125</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.125
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.126
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.126-127
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.127-132
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.132
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.132-133
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.133-134
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.134-136
Risposta al nono punto del quesito	Pag.136
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.136
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.137
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.137
<b>LOTTO 011</b>	<b>Pag.137</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.137
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.138
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.138-139
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.139-144
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.144
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.144-145
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.145-146
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.146-148
Risposta al nono punto del quesito	Pag.148
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.148
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.148
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.148-149
<b>LOTTO 012</b>	<b>Pag.149</b>
Risposta al primo punto del quesito	Pag.149
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.149-151
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.151
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.151-155
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.155
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.156-156
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.156-157
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.157-159
Risposta al nono punto del quesito	Pag.159
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.159
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.159
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.159-160

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.

**Beni in Jesolo (VE)**  
Località/Frazione  
via Aleardo Aleardi 23/A

**Lotto: 001 - Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69)**

#### **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? Sì

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

#### **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:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di

Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fig. 73, mapp. 37, sub. 69).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di i

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 144, indirizzo Via Aleardo Aleardi, piano P.t. e P 1°, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vari, superficie 102 mq + 82 mq aree scoperte, rendita € 371,85

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 93, indirizzo via Aleardo Aleardi, piano S1, comune Jesolo (Ve), categoria C/6, classe 05, consistenza 23 mq, rendita € 68.90

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 69, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C02, classe 05, consistenza 4mq, rendita € 4,96

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regularizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Sistemazione sedimi edifici + confini supercondominio: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n., 7091

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata, fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Posa in opera id grigliato

posa di grigliato: € 82,00

Oneri Totali: € 82,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fg. 73, mapp. 37, sub. 144 con annesso posto auto coperto e relativa cantina, identificato al fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore altra cantina interrata identificata al fg. 73 mapp. 37 sub. 69 del Comune di Jesolo. Si accede all'immobile, dopo aver attraversato lo scoperto esclusivo, tramite una scala che si trova al piano terra. Giunti alla fine della scala, si entra nella zona soggiorno/pranzo. Dal soggiorno si può accedere ad una terrazza posta a sud/ovest oppure, proseguendo ad est, entrare in una camera da letto munita di bagno. Percorrendo il corridoio, si giunge nel secondo bagno e successivamente all'altra camera da letto. Il soffitto dell'appartamento è con travi di legno a vista disposte a doppia falda. L'altezza minima della falda è 310 cm, mentre la massima è di 410 cm. l'immobile è arredato e gode di uno scoperto esclusivo al piano terra. Il posto auto coperto e la cantina si trovano nell'interrato della palazzina diametralmente opposta a quella dove c'è l'appartamento. L'autorimessa dove ci sono il posto auto e il box ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo elemento compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimosso ponendo quello originario previsto nel certificato di prevenzione incendi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 129,00

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: Edificio è stato riadattato tra il 2006 - 2010 con P.E. 1056/06

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60 m, ossia 3.10 m nel punto più basso e 4.10 m al colmo circa.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento posto al pino primo, ossia quello oggetto di questo lotto, si trova, all'interno, in un sufficiente stato conservativo, ma i muri perimetrali dell'intero edificio risentono dell'umidità di risalita che è ben visibile nelle unità immobiliari al piano terra.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: pessime

Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a chiocciola** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità.**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **acciaio e alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Nel valore dato all'immobile si tiene anche in considerazione che l'edificio a cui appartiene soffre di umidità di risalita anche piuttosto accentuata. Lungo tutto il perimetro dell'edificio, al piano terra, i muri presentano il degrado tipico di questo fenomeno e per risolverlo bisognerà intervenire, economicamente, con prodotti particolari per risolvere il problema. Non esiste un'unica soluzione tecnica per risolvere il problema dell'umidità di risalita e la scelta dipende molto dal tipo di materiale con cui sono realizzati i muri perimetrali (mattoni pieni, mattoni semipieni, c.a., ecc.) Allo stato in cui si trova la muratura, non è facile

capire la stratigrafica del pacchetto murario senza poter demolire una porzione di intonaco, e verificare anche se c'è o meno una guaina taglamuro. Questo tipo di verifica il CTU non è autorizzato a farla. Ritengo però che la soluzione più conveniente sia quella di creare un taglio chimico lungo il perimetro dell'edificio e rifare gli intonaci, per almeno il primo metro di altezza, utilizzando resine iniettate o a caduta e intonaci specifici macroporosi. Il valore al mq per le unità interessate da questi fenomeni di degrado, è stato appositamente abbassato a 2300 €/mq (valore al di sotto del minimo delle Quotazioni OMI e di ben 200 €/mq rispetto agli altri immobili oggetto della presente perizia).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	102,00	1,00	102,00	€ 2.300,00
cantina	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,20	0,80	€ 2.500,00
posto auto coperto e cantina	sup lorda di pavimento	0	23,00	0,35	8,05	€ 1.700,00
			<b>129,00</b>		<b>110,85</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

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69)**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A Altro , con contratto di

locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00 con cadenza mensile  
 Registrato a Venezia il 29/08/2024 al nn.003348  
 , scadenza 31/10/2024

## 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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contr.   
 , Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
 data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

#### 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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
 Pordenone Società per Azioni contro   
 , Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
 per azioni Società Cooperativa per azioni contro I   
 ; Importo  
 capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
 15355/3308

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

#### 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: 3.831,35 +144,96 +40,47 euro.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 805,42 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 34,03 €- CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 6,32 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6538,10 +310,39+36,69 euro. VEDERE TAVOLA PROSPETTO RATE PER L'ESERCIZIO 2024 ALLEGATO ALLA PERIZIA. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute.

Millesimi di proprietà: 40,372 millesimi per l'appartamento + 1,706 millesimi per il posto auto coperto e cantina annessa + 0,317 millesimi per la cantina del piano interrato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala che porta al piano primo e per questo, al momento, l'immobile risulta non accessibile.

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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

#### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Dvest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.285,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	102,00	€ 2.300,00	€ 234.600,00
cantina	0,80	€ 2.500,00	€ 2.000,00
posto auto coperto e cantina	8,05	€ 1.700,00	€ 13.685,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 250.285,00
Valore corpo	€ 250.285,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 250.285,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 250.285,00
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>
Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg.	Abitazione di tipo civile [A2]	110,85	€ 250.285,00	€ 250.285,00

73, mapp. 37, sub. 69)				
---------------------------	--	--	--	--

**8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.082,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fig. 73, mapp. 37, sub. 69)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 246.409,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fig. 73, mapp. 37, sub. 69)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 142,01 Kwh/m<sup>2</sup> anno

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

- 
- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 144, 93, 69;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	001 - Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano primo con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 144), posto auto coperto e relativa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 93) e ulteriore cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 69):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 73, particella 37, subalterno 144, indirizzo Via Aleardo Aleardi, piano P.t. e P 1°, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie 102 mq + 82 mq aree scoperte, rendita € 371.85</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 73, particella 37, subalterno 93, indirizzo via Aleardo Aleardi, piano S1, comune Jesolo (Ve), categoria C/6, classe 05, consistenza 23 mq, rendita € 68.90</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u>: foglio 73, particella 37, subalterno 69, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C02, classe 05, consistenza 4mq, rendita</p>

	€ 4,96
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 246.409,00€

**Lotto: 002 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg**

#### 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? Sì

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

#### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di i

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 39, indirizzo Via Aleardo Aleardi, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria A/2, classe 03, consistenza 4 vani, superficie 75 mq + 82 mq aree scoperte, rendita € 330.53

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 76, indirizzo via Aleardo Aleardi, piano S1, comune Jesolo (Ve), categoria C/6, classe 05, consistenza 13, superficie 14, rendita € 38.94

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 78, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C02, classe 05, consistenza 4mq, superficie 5 mq, rendita € 4,96

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 110, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13, rendita € 38.94

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 113, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13mq, superficie 13 mq, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte i posti auto scoperti la cantina e l'appartamento. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico.

In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto.  
Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Riconfinamento: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione: .....

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n. 7091

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268  
Intestazione: ''  
Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Rispetto al progetto autorizzato, si riscontra una difformità edilizia nella zona soggiorno/pranzo, ossia è stata aperta una porta nel sottoscala, ricavando una sorta di sgabuzzino vicino all'angolo cucina. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato

Posa in opera id grigliato: € 60,00

ripristino del sottoscala: € 200,00

Oneri Totali: € 260,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia

	(variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - scheda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg.

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fg. 73, mapp. 37, sub. 39 con annessi n. 2 posti auto scoperti identificati al fg73, mapp. 37, sub. 110 e 113, cantina interrata identificata al fg. 73 mapp. 37 sub. 78 e posto auto interrato (fg. 73, mapp. 37, sub. 76) del Comune di Jesolo. L'appartamento è costituito da un soggiorno/pranzo da un disimpegno che mette in comunicazione una camera singola, una camera matrimoniale e un bagno. Essendo un appartamento di testa, gode anche di uno scoperto esclusivo distribuito sui tre lati dell'appartamento. L'autorimessa dove dove ci sono la cantina e il posto auto interrato, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimossa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di " " "

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Edificio 2006 -2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità.**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **acciaio e alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso

immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	75,00	1,00	75,00	€ 2.500,00
cantina	sup lorda di pavimento	0	4,00	0,20	0,80	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,35	4,55	€ 1.400,00
			<b>118,00</b>		<b>85,55</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

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A **Occupato da** con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00 con cadenza trimestrale

Registrato a Venezia il 27/08/2024 ai nn.003313  
, scadenza 31/10/2024

**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:**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

**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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
Pordenone Società per Azioni contro i  
Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00 Derivante da:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
per azioni Società Cooperativa per azioni contro ; Importo  
capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
15355/3308

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**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:** 2.845,75+95,30+40,47+49.94+49.94 euro.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 630,66 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 2317,61+262,38+262,38 euro. VEDERE TAVOLA PROSPETTO RATE PER L'ESERCIZIO 2024 ALLEGATO ALLA PERIZIA. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolte.

**Millesimi di proprietà:** 31,612 millesimi per l'appartamento + 0,701 millesimi per il posto auto scoperto + 0,701 millesimi per il posto auto scoperto

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala che porta al piano primo e per questo, al momento, l'immobile risulta non accessibile.

**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:**

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

**8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

**8.3.3 Valutazione corpi:**

Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 204.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	75,00	€ 2.500,00	€ 187.500,00
cantina	0,80	€ 2.500,00	€ 2.000,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato	4,55	€ 1.400,00	€ 6.370,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.710,00
Valore corpo			€ 204.710,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 204.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.710,00
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>
Appartamento	Abitazione di	85,55	€ 204.710,00	€ 204.710,00

al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg	tipo civile [A2]			
--	------------------	--	--	--

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.260,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

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

€ 200.656,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 111,06 kWh/m<sup>2</sup>anno - Classe D -

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

- 
- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 39, 76, 78, 110, 113;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;

Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo

**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	002 - Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg: 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo Appartamento al piano terra con scoperto esclusivo (fg. 73, mapp. 37, sub. 39), posto auto interrato (fg.73, mapp. 37, sub. 76 ), una cantina (Fg. 73, mapp. 37, sub. 78) e due posti auto scoperti (fg: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 39, indirizzo Via Aleardo Aleardi, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria A/2, classe 03, consistenza 4 vani, superficie 75 mq + 82 mq aree scoperte, rendita € 330.53 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 76, indirizzo via Alearo Aleardi, piano S1, comune Jesolo (Ve), categoria C/6,

classe 05, consistenza 13, superficie 14, rendita € 38.94  
Identificato al catasto Fabbricati : foglio 73, particella 37, subalterno 78, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C02, classe 05, consistenza 4mq, superficie 5 mq, rendita € 4,96  
Identificato al catasto Fabbricati : foglio 73, particella 37, subalterno 110, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13, rendita € 38.94  
Identificato al catasto Fabbricati : foglio 73, particella 37, subalterno 113, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13mq, superficie 13 mq, rendita € 38.94

Valore

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **200.656,00€**

**Lotto: 003 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112)**

#### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre

edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 112).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ...

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:** foglio 73, particella 37, subalterno 49, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano p1-p2, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie 73 mq, rendita € 289.22

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:** foglio 73, particella 37, subalterno 62, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano 51, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 24mq, superficie 23 mq, rendita € 71.89

**Identificato al catasto Fabbricati :**

**Intestazione:** foglio 73, particella 37, subalterno 112, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13, rendita € 38.94

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Sistemazione dei sedimi degli edifici e dei confini del Supercondominio: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n. 7091  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268  
Intestazione:  
Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte i posti auto scoperti la cantina e l'appartamento. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto e di conseguenza modifica anche l'aspetto edilizio. Per questo problema il deprezzamento è già stato calcolato nella sezione Questito 3. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regularizzabili mediante: Posa in opera id grigliato

Posa in opera di grigliato: € 67,00

Oneri Totali: € 67,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fg. 73, mapp. 37, sub. 49 con annessi n. 2 posti auto, uno scoperto e uno interrato con cantinella inclusa, il tutto identificati al fg73, mapp. 37, sub. 112 e 62 del Comune di Jesolo. Per accedere all'appartamento si deve salire una scala interna condominiale che porta direttamente al piano primo. Aperta la porta dell'appartamento, si accede al soggiorno/pranzo. Il soggiorno dispone di una terrazza rivolta verso est da dove si può godere della vista della piscina e del verde condominiale. Sempre all'interno del soggiorno, c'è una scala che porta al piano secondo, dove trovano spazio una camera matrimoniale, un guardaroba un disimpegno e un bagno. L'autorimessa dove c'è il posto auto interrato, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo fatto compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimosso ponendo quello originario previsto nel certificato di prevenzione incendi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di '

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: primo/secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006 - 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone****Impianti:**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto**Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità.**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **acciaio e alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via

Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	73,00	1,00	73,00	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato	sup lorda di pavimento	0	24,00	0,35	8,40	€ 1.700,00
			<b>110,00</b>		<b>84,00</b>	

#### Criteria 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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A Occupato da  
con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00  
Registrato a Venezia il 27/08/2024 al nn.003320  
, scadenza 31/10/2024

## 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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
...; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

#### 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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
Pordenone Società per Azioni contro ... Derivante da:  
Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
per azioni Società Cooperativa per azioni contro ...; Importo  
capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
15355/3308

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
scritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

#### 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: 1545,65+127,18+49,94 euro.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 340,81 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 33,18 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 1272,87+116,24+277,20 euro. VEDERE TAVOLA PROSPETTO RATE PER L'ESERCIZIO 2024 ALLEGATO ALLA PERIZIA. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolte.

Millesimi di proprietà: 17,083 millesimi per l'appartamento + 1,663 millesimi per il posto auto coperto e cantina annessa + 0,701 millesimi per il posto auto scoperto.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala che porta al piano primo e per questo, al momento, l'immobile risulta non accessibile.

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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica

(semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. -

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112).  
Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,00	€ 2.500,00	€ 182.500,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato	8,40	€ 1.700,00	€ 14.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.200,00
Valore corpo			€ 201.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.200,00
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>
Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37,	Abitazione di tipo civile [A2]	84,00	€ 201.200,00	€ 201.200,00

sub. 62) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 112)				
--	--	--	--	--

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.067,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano primo e secondo (fig. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fig.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 112)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 197.339,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fig. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fig.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 112)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 188,14 kWh/m<sup>2</sup>anno

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

- 
- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 49, 62, 112;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	003 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 49), con posto auto interrato e annessa cantina (fg.73, mapp. 37, sub. 62) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 112):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 49, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano p1-p2, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie 73 mq, rendita € 289.22</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 62, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 24mq, superficie 23 mq, rendita € 71.89</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 112, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13, rendita € 38.94</p>

Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 197.339,00€
--------	---

**Lotto: 004 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)**

#### 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? Sì

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

#### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 111).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 38, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € 330.53

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 77, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 19mq, superficie 18 mq, rendita € 56.91

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 111, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte i posti auto scoperti la cantina e l'appartamento. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà. Spesa da ripartirsi fra i proprietari

riconfinamento: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione: .....

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n. 7091

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio ATTIVITÀ (testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268

Intestazione: .....

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Posa in opera id grigliato: € 62,00

Oneri Totali: € 62,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
<b>Zona omogenea:</b>	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 111)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fig. 73, mapp. 37, sub. 38, con due posti auto, uno scoperto (fg. 73, mapp. 37, sub. 111) e l'altro nell'autorimessa interrata con cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77). Per accedere all'appartamento si deve attraversare una porzione di scoperto esclusivo. Entrati nel soggiorno /pranzo, tramite il corridoio, si arriva ad una camera singola, una matrimoniale e un bagno. Dalle due camere, tramite le portafinestra, si accedere ad un'altra porzione di scoperto esclusivo, orientato a ovest. L'autorimessa dove c'è il posto auto interrato, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo fatto compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimosso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

-----

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006 - 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone****Impianti:**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto**Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità.**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **acciaio e alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Da una verifica che ho potuto eseguire misurando gli scoperti esclusivi e che poi mi è stata anche confermata da altri tecnici colleghi, che prima di me avevano eseguito dei rilievi, è che il sedime dei percorsi comuni, piuttosto che lo spazio dedicato alla piscina o altri scoperti esclusivi, sono difformi a quanto dichiarato al catasto. Risulta evidente che il Supercondominio dovrà sistemare queste situazioni con un esborso

economico da parte di tutti i condomini.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	76,00	1,00	76,00	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	18,00	0,35	6,30	€ 1.700,00
			<b>107,00</b>		<b>84,90</b>	

#### Criteria 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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)  
 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A Occupato da  
 con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00  
 Registrato a Venezia il 27/08/2024 ai nn.003316

, scadenza 31/10/2024

**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:**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
 data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

**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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
 Pordenone Società per Azioni contro \_\_\_\_\_  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
 per azioni Società Cooperativa per azioni contro \_\_\_\_\_  
 capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
 15355/3308

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**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:** 1.963,09+119,66+49,94 euro.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 339,45 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 30,84 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** 1.543,40+486,69+262,38 euro. VEDERE TAVOLA PROSPETTO RATE PER L'ESERCIZIO 2024 ALLEGATO ALLA PERIZIA. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolte.

**Millesimi di proprietà:** 17,015 millesimi per l'appartamento + 1.546 per il posto auto coperto e cantina annessa +0.701 per il posto auto scoperto

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala che porta al piano primo e per questo, al momento, l'immobile risulta non accessibile.

**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:**

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

**8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	76,00	€ 2.500,00	€ 190.000,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	6,30	€ 1.700,00	€ 10.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.130,00
Valore corpo			€ 205.130,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 205.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 205.130,00
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>
Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)	Abitazione di tipo civile [A2]	84,90	€ 205.130,00	€ 205.130,00

**8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.062,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 201.274,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 104,40 Kwh/m<sup>2</sup>anno

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;

- Planimetria catastale dei Subalterni: 38, 77, 111;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;

Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo

### 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	004 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 38), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 77) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 111):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 38, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € 330.53</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 77, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano 51, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 19mq, superficie 18 mq, rendita € 56.91</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 111, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13, rendita € 38.94</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 201.274,00€

**Lotto: 005 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto**

**auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71)**

### 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? Sì

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

### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp.

37, sub. 71).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 143, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 97 mq, rendita € 330.53

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 68, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie 24 mq, rendita € 80.88

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 71, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 14 mq, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte i posti auto scoperti la cantina e l'appartamento. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto e di conseguenza modifica anche l'aspetto edilizio.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

riconfinamento e pratiche varie: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato  
Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657  
Intestazione:  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849  
Intestazione: r  
Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980  
Intestazione: L  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n.. 7091  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268  
Intestazione:  
Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti)

non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Posa in opera id grigliato: € 94,00

Oneri Totali: € 94,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fg. 73, mapp. 37, sub. 143, con due posti auto coperti, di cui uno con cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68 e 71). Per accedere all'appartamento si deve attraversare una porzione di scoperto per arrivare ad un portico anch'esso esclusivo. Dal soggiorno/pranzo, attraverso un corridoio distributivo, si accede ad una camera, due bagni, uno di seguito all'altro e altra camera. Dalle camere attraverso le portefinestre si accede ad un'altra porzione di scoperto esclusivo. l'appartamento è dotato di due posti auto coperti che si trovano sull'edificio posto a ovest e diametralmente opposto a quello dove giace l'appartamento oggetto del lotto n.5. L'appartamento mostra chiari segni di umidità di risalita, sia all'interno che all'esterno dei muri perimetrali con evidente degrado degli intonaci per un'altezza di circa 70 cm.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Edificio è stato riadattato tra il 2006 - 2010 con P.E. 1056/06

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 m circa

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Tutto l'edificio mostra evidenti segni dell'umidità di risalita, questa è palesemente riconoscibile anche all'interno dell'immobile Sub. 143.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificare la conformità.</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>acciaio e alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Da una verifica che ho potuto eseguire misurando gli scoperti esclusivi e che poi mi è stata anche confermata da altri tecnici colleghi, che prima di me avevano eseguito dei rilievi, è che il sedime dei percorsi comuni, piuttosto che lo spazio dedicato alla piscina o altri scoperti esclusivi, sono difformi a quanto dichiarato al catasto. Risulta evidente che il Supercondominio dovrà sistemare queste situazioni con un esborso economico da parte di tutti i condomini. Nel valore dato all'immobile si tiene anche in considerazione che l'edificio a cui appartiene soffre di umidità di risalita anche piuttosto accentuata. Lungo tutto il perimetro dell'edificio, al piano terra, i muri presentano il degrado tipico di questo fenomeno e per risolverlo bisognerà intervenire, economicamente, con prodotti particolari per risolvere il problema. Non esiste un'unica soluzione tecnica per risolvere il problema dell'umidità di risalita e la scelta dipende molto dal tipo di materiale con cui sono stati realizzati i muri perimetrali (mattoni pieni, mattoni semipieni, c.a., ecc.). Allo stato in cui si trova la muratura, non è facile capire la stratigrafica del pacchetto murario senza poter demolire una porzione di intonaco, e verificare anche se c'è o meno una guaina tagliamuro. Questo tipo di verifica il CTU non è autorizzato a farla. Ritengo però che la soluzione più conveniente sia quella di

creare un taglio chimico lungo il perimetro dell'edificio e rifare gli intonaci, per almeno il primo metro di altezza, utilizzando resine iniettate o a caduta e intonaci specifici macroporosi. Il valore al mq per le unità interessate da questi fenomeni di degrado, è stato appositamente abbassato a 2300 €/mq (valore al di sotto del minimo delle Quotazioni OMI e di ben 200 €/mq rispetto agli altri immobili oggetto della presente perizia).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	97,00	1,00	97,00	€ 2.300,00
posto auto interrato	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,35	4,90	€ 1.400,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	27,00	0,35	9,45	€ 1.700,00
			<b>138,00</b>		<b>111,35</b>	

#### Criteria 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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A **Occupato da**  
 con contratto di locazione stipulato in data 06/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00  
 Registrato a Venezia il 29/08/2024 ai nn.003343  
 , scadenza 31/10/2024

### 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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
 data 20/03/2012 ai nn. /296/2012;

##### 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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
 Pordenone Società per Azioni contro Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
 per azioni Società Cooperativa per azioni contro Importo  
 capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
 15355/3308

##### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

##### 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: 2879,51+95,30+95,30 euro.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 666,19 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 23,30 €- POSTO AUTO INTERRATO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 23,30 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6936,01+90,22+85,96 euro. VEDERE TAVOLA PROSPETTO RATE PER L'ESERCIZIO 2024 ALLEGATO ALLA PERIZIA. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute

Millesimi di proprietà: 33,393 millesimi per l'appartamento+ 1,168 millesimi per il posto auto coperto + 1,168 millesimi per il posto auto coperto e cantina annessa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

#### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 71).**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.025,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	97,00	€ 2.300,00	€ 223.100,00
posto auto interrato	4,90	€ 1.400,00	€ 6.860,00
posto auto interrato con cantina annessa.	9,45	€ 1.700,00	€ 16.065,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 246.025,00
Valore corpo			€ 246.025,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 246.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 246.025,00
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>
Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto	Abitazione di tipo civile [A2]	111,35	€ 246.025,00	€ 246.025,00

(Fig. 73, mapp. 37, sub. 71)				
------------------------------	--	--	--	--

**8.4.4 Adeguaenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.094,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 71)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 242.137,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 71)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 143.44 Kwh/m<sup>2</sup>anno

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

- Verbale di giuramento;
  - Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
  - Planimetria catastale dei Subalterni: 143, 68, 71;
  - Ispezione ipotecaria;
  - Documentazione fotografica;
  - Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
  - Valori OMI + Borsino Immobiliare;
  - Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	005 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 143), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 68) e un altro posto auto coperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 71):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 143, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 97 mq, rendita € 330.53</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 68, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie 24 mq, rendita € 80.88</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 71, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 14 mq, rendita € 38.94</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>242.137,00€</b>

**Lotto: 006 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100)**

#### **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:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in

auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 100).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 47, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano p1-p2, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 77 mq, rendita € 330.53

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 61, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 74.89

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 100, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà. Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Sistemazione dei sedimi degli edifici e dei confini del Supercondominio: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n. 7091

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

**4.1.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali

Posa in opera id grigliato: € 68,00

Oneri Totali: € 68,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
<b>Zona omogenea:</b>	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere</b>	NO

urbanistico:	
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fg. 73, mapp. 37, sub. 47, con due posti auto di cui uno con cantina annessa (fg73, mapp. 37, sub. 61) e uno scoperto (fg. 73, mapp. 37, sub. 100).

Salendo la scala condominiale, si giunge davanti alla porta dell'unità in questione che apre verso il soggiorno /pranzo. Attraverso un corridoio di distribuzione si trovano le porte per un guardaroba e un bagno. Il soggiorno è dotato anche di una grande terrazza. Sempre nel soggiorno trova spazio una scala in legno necessaria per raggiungere il piano secondo. La scala termina, al piano secondo, su di un piccolo disimpegno da cui si accede ad un bagno e ad una camera con terrazza. l'appartamento è dotato di due posti auto uno scoperto e posizionato ad ovest, l'altro all'interno dell'autorimessa.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 115,00

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone****Impianti:**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto**Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità.**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **acciaio e alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di

quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	77,00	1,00	77,00	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 1.700,00
			<b>115,00</b>		<b>88,35</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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A Occupato da ~ ~

on contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00  
 Registrato a Venezia il 27/08/2024 al nn.003317  
 , scadenza 31/10/2024

## 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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
 data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

#### 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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
 Pordenone Società per Azioni contro ; Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
 per azioni Società Cooperativa per azioni contro ; Importo  
 capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
 15355/3308

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

#### 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:** 1741.80+128.47+49,94 euro.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 352,98 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 33,58 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1407.69+117.24+382.39 euro. VEDERE TAVOLA PROSPETTO RATE PER L'ESERCIZIO 2024 ALLEGATO ALLA PERIZIA. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute.

**Millesimi di proprietà:** 17,693 millesimi per l'appartamento + 1,683 millesimi per il posto auto coperto e annessa cantina + 0,701 millesimi per il posto auto scoperto.

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala che porta al piano primo e per questo, al momento, l'immobile risulta non accessibile.

**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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

#### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq..

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 100). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 211.795,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	77,00	€ 2.500,00	€ 192.500,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	8,75	€ 1.700,00	€ 14.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 211.795,00
Valore corpo			€ 211.795,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 211.795,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 211.795,00
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>
Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto	Abitazione di tipo civile [A2]	88,35	€ 211.795,00	€ 211.795,00

(Fig. 73, mapp. 37, sub. 100)				
-------------------------------	--	--	--	--

**8.4.4 Adeguali e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.068,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano primo e secondo (fig. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fig.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 100)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 207.933,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fig. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fig.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 100)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 147,00Kwh/m<sup>2</sup>anno - classe F -

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 47, 61, 100;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	006 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 47), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 61) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 100):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 47, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano p1-p2, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 77 mq, rendita € 330.53</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 61, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 74.89</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 100, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 207.933,00€

**Lotto: 007 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109)**

### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 109).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 37, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € 330.53

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 60, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano 51, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, superficie 19 mq, rendita € 62.90

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 109, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto Questo vale per tutti e tre gli edifici facenti parte del Supercondominio Linden Park. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regularizzabili mediante: Riconfinamento per definire, nei modi e termini di legge, i diritti di proprietà.

Sistemazione, al catasto, dei sedimi degli edifici e dei confini del Supercondominio.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione: **Edicola - Edicola - Edicola**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione: **Edicola - Edicola - Edicola**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione: **Edicola - Edicola - Edicola**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione: **Edicola - Edicola - Edicola**

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione: **Edicola - Edicola - Edicola**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n., 7091

Intestazione: **Edicola - Edicola - Edicola**

Tipo pratica: denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio





Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: sufficienti

Travi materiale: legno condizioni: sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: parquet incollato condizioni: buone

**Impianti:**

Citofonico tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto

Condizionamento tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificare la conformità.

Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: acciaio e alluminio condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Alearo Alearo 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Alearo, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Da una verifica che ho potuto eseguire misurando gli scoperti esclusivi e che poi mi è stata anche confermata da altri tecnici colleghi, che prima di me avevano eseguito dei rilievi, è che il sedime dei percorsi comuni, piuttosto che lo spazio dedicato alla piscina o altri scoperti esclusivi, sono difformi a quanto dichiarato al

catasto. Risulta evidente che il Supercondominio dovrà sistemare queste situazioni con un esborso economico da parte di tutti i condomini.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	76,00	1,00	76,00	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	21,00	0,35	7,35	€ 1.700,00
			<b>110,00</b>		<b>85,95</b>	

#### Criteria 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

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37 sub. 100)  
**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A Occupato da  
 on contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00  
 Registrato a Venezia il 29/08/2024 ai nn.003345  
 , scadenza 31/10/2024

## 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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
 data 20/01/2012 al nn. /296/2012;

#### 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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
 Pordenone Società per Azioni contro Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
 per azioni Società Cooperativa per azioni contro Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo  
 capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 al nn.  
 15355/3308

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
 Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 al nn. 43553/32512;

#### 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: 2252,61+127,82+49,94.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.: 10.908,65 €- Montaggio di cancelli per la chiusura della proprietà: 7.000,00 €- Studio di fattibilità per il recupero del deposito attrezzi nella zona attigua al campo da tennis: 2.000,00 €- POSTO AUTO COPERTO + CANTINA : Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 33,38 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 1847,29+116,84+262,38. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolte.

Millesimi di proprietà: 25,682 millesimi per l'appartamento+1,673millesimi per il posto auto interrato e cantina+ 0,701 millesimi per il posto auto scoperto.

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

**8.1.1Criterio di stima:**

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

**8.2.2Fonti 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3, Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 109). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.915,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	76,00	€ 2.500,00	€ 190.000,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	7,35	€ 1.700,00	€ 12.495,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.915,00
Valore corpo			€ 206.915,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.915,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.915,00
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>
Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 109)	Abitazione di tipo civile [A2]	85,95	€ 206.915,00	€ 206.915,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.067,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 203.054,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 104,40 Kwh/m<sup>2</sup>anno

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 37, 60, 109;
- Ispezione ipotecaria;

- Documentazione fotografica;
  - Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
  - Valori OMI + Borsino Immobiliare;
  - Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

### 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	007 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 37), con posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 60) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 109):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 37, indirizzo via Alearo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € 330.53</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 60, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, superficie 19 mq, rendita € 62.90</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 109, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>203.054,00€</b>

**Lotto: 008 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48),**

**con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108)**

### 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? Sì**

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

### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tesserà 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73,

mapp. 37, sub. 108).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 48, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.1° e P. 2°, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € 330.53

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 58, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, superficie 19 mq, rendita € 62.90

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 108, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regularizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### Risposta al quarto punto del quesito

## Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772.

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato  
 Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657  
 Intestazione: l  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849  
 Intestazione: c  
 Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n.. 7091  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

**4.1.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Posa in opera di un grigliato: € 66,00

Oneri Totali: € 66,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4.1.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.L.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fig. 73, mapp. 37, sub. 48 con annessi n. 2 posti auto, uno scoperto e uno interrato con cantinella inclusa, il tutto identificati al fg73, mapp. 37, sub. 108 e 58 del Comune di Jesolo. Per accedere nell'appartamento si deve salire una scala interna condominiale che porta direttamente al piano primo. Aperta la porta dell'appartamento, si accede al soggiorno/pranzo. Il soggiorno dispone di una terrazza rivolta verso est da dove si può godere della vista della piscina e del verde condominiale. Dal soggiorno, grazie al disimpegno, si accede al bagno ed a un guardaroba. All'interno del soggiorno, c'è una scala che porta al piano secondo, dove si c'è la camera matrimoniale, un disimpegno e un bagno. La camera è munita anche di terrazza. L'autorimessa dove c'è il posto auto interrato, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo fatto compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimosso ponendo quello originario previsto nel certificato di prevenzione incendi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

^ -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 108,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: sufficienti

Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità.**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **acciaio e alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	76,00	1,00	76,00	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	19,00	0,35	6,65	€ 1.700,00
			<b>108,00</b>		<b>85,25</b>	

Criteria 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

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 108)**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A **Occupato** da i con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00 Registrato a Venezia il 27/08/2024 ai nn.003318 , scadenza 31/10/2024

**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:**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in  
 data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

**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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di  
 Pordenone Società per Azioni contro ; Derivante da:  
 Decreto ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa  
 per azioni Società Cooperativa per azioni contro Importo  
 capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn.  
 15355/3308

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro  
 iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**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: 1559.33+125.45+49.94.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 342,14 €- POSTO AUTO INTERRATO + CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 32,64 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1275.81+114.58+262.38. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute.

Millesimi di proprietà: 17,15 millesimi per l'appartamento + 1,636 millesimi per il posto auto interrato e cantina+ 0,701 posto auto scoperto

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

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

#### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108). Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 205.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	76,00	€ 2.500,00	€ 190.000,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	6,65	€ 1.700,00	€ 11.305,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 205.725,00
Valore corpo	€ 205.725,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 205.725,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.725,00
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>
Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 108)	Abitazione di tipo civile [A2]	85,25	€ 205.725,00	€ 205.725,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 2.066,00

e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 108)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

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

€ 201.865,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 108)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 160,52 Kwh/m<sup>2</sup>anno

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 48, 58, 108;
- Ispezione ipotecaria;

- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;

Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo

### 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	008 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 108)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 108): 1/1 di
Identificativo catastale	<p>Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 48), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 58) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 108):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 48, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.1° e P. 2°, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € 330.53</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 58, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, superficie 19 mq, rendita € 62.90</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 108, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 201.865,00€

**Lotto: 009 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro**

**posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102)****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? Sì

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

**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:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica, Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 52, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano p1-p2, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5, superficie 73mq, rendita € 289.22

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 70, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 17mq, superficie 18mq, rendita € 56.91

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 102, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Riconfinamento: € 2.000,00

**Oneri Totali: € 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione: .....

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n.. 7091

Intestazione: .....

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268

Intestazione: .....

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

##### 4.1.1 Conformità edilizia:

###### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nei progetti depositati in comune, non sono stati

disegnati due pilastrini, uno nel guardaroba, l'altro nel bagno. Questa precisazione può essere facilmente sanabile con presentazione di pratica edilizia. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria

Presentazione pratica in sanatoria: € 1.500,00

Posa in opera di un grigliato: € 62,00

Oneri Totali: € 1.562,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 102)

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al Fig. 73, mapp. 37, sub. 52 con annessi n. 2 posti auto, uno scoperto e uno interrato con cantinella inclusa, il tutto identificati al fg73, mapp. 37, sub. 102 e 70 del Comune di Jesolo. Per accedere nell'appartamento si deve salire una scala interna condominiale che porta direttamente al piano primo. Aperta la porta dell'appartamento, si accede nel soggiorno/pranzo. Il soggiorno dispone di un'ampia terrazza da dove si può godere della vista del verde condominiale. Nel soggiorno, c'è una scala che porta al piano secondo, dove c'è la camera matrimoniale, un guardaroba il disimpegno e un bagno. L'autorimessa, dove c'è il posto auto interrato, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo fatto compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimosso ponendo quello originario previsto nel certificato di prevenzione incendi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: sufficienti

Travi materiale: legno condizioni: sufficienti

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificare la conformità.</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>acciaio e alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

Abitazione	sup lorda di pavimento	0	73,00	1,00	73,00	€ 2.500,00
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	19,00	0,35	6,65	€ 1.700,00
			105,00		82,25	

**Criteria 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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 102)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A Occupato da : con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 con cadenza trimestrale Registrato a Venezia il 27/08/2024 ai nn.003319

Data di rilascio: 31/10/2024

**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:**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro I ; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in

data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

**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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro Derivante da:  
Decreto Ingiuntivo ; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro Importo capitale: € 6750.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro C. iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**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:** 1922 +119.66+49.94 euro.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 340,81 €- APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 30,84 €- APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1.284,69 euro. 1284.69 per

l'appartamento + 111.18 per il posto auto coperto e cantina + 382.38 per il posto auto scoperto

**Millesimi di proprietà:** 17.083 millesimi per l'appartamento + 1,546 millesimi per il posto auto coperto con cantina + 0,701 millesimi per il posto auto scoperto.

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

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - Per accedere all'appartamento si deve salire una scala che porta al piano primo e per questo, al momento, l'immobile risulta non accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio è dotato di piscina e di un campo da tennis.

**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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e**

cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 102). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.225,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	73,00	€ 2.500,00	€ 182.500,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	6,65	€ 1.700,00	€ 11.305,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.225,00
Valore corpo			€ 198.225,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 198.225,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 198.225,00
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>
Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 102)	Abitazione di tipo civile [A2]	82,25	€ 198.225,00	€ 198.225,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.562,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 102)

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00

Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.869,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 188.14 kWh/mq Anno - Classe (F) -

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

- Verbale di giuramento;
  - Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
  - Planimetria catastale dei Subalterni: 52, 70, 102;
  - Ispezione ipotecaria;
  - Documentazione fotografica;
  - Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
  - Valori OMI + Borsino Immobiliare;
  - Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	009 - Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102): 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo Appartamento al piano primo e secondo (fg. 73 mapp.37, sub. 52), con posto auto interato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 70) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 102): <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 52, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano p1-p2, comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 3.5, superficie 73mq, rendita € 289.22 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 70, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 17mq, superficie 18mq, rendita € 56.91 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 102, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>192.869,00€</b>

**Lotto: 010 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101)**

**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:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 101).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 36, indirizzo via Alearo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 80mq, rendita € 330.53

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 59, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, superficie 20 mq, rendita € 62.90

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 101, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regolarizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà.

Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione: .....

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n.. 7091

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

#### 4.1.1 *Conformità edilizia:*

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste

tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Posa in opera di un grigliato: € 66,00

Oneri Totali: € 66,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101)

Trattasi di abitazione di tipo civile [A2] catastalmente identificata al Fg. 73, mapp. 37, sub. 36 con annessi n. 2 posti auto, uno scoperto e uno interrato con cantinella inclusa, il tutto identificati al fg73, mapp. 37, sub. 101 e 59 del Comune di Jesolo. Per accedere nell'appartamento si deve attraversare una porzione di scoperto esclusivo. Entrati nella zona soggiorno/pranzo, sulla sinistra c'è una porta del corridoio che permette l'accesso al bagno, alla camera matrimoniale e ad un'altra camera. Tramite le portafinestra delle due camere, si accede ad un'altra porzione di scoperto esclusivo della proprietà. L'autorimessa, dove c'è il posto auto interrato, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questo fatto compromette la sicurezza generale dell'autorimessa. Deve essere rimosso ponendo quello originario previsto nel certificato di prevenzione incendi.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ...

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificare la conformità.</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>acciaio e alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto.</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	80,00	1,00	80,00	€ 2.500,00

posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	20,00	0,35	7,00	€ 1.700,00
			<b>113,00</b>		<b>89,60</b>	

**Criteria 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

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A **Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 06/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00 con cadenza trimestrale

Registrato a Venezia il 29/08/2024 ai nn.003346

, scadenza 31/10/2024

Data di rilascio: 06/08/2024

**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:**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto ingiuntivo Iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 ai nn. /296/2012;

**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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro \_\_\_\_\_; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro \_\_\_\_\_; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**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:** 2319.51+125.45+49.94 euro.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 532,63 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 32,64 €- POSTO AUTO SCOPERTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1910.53 +114.58 +382.38 euro. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute.

Millesimi di proprietà: 26,698 millesimi per l'appartamento+ 1,636 millesimi per il posto auto interrato e cantina + 0,701 millesimi per il posto auto scoperto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Per accedere all'appartamento si deve superare uno scalino di contenimento del giardino, al momento, l'immobile risulta non accessibile. Con opportune modifiche all'ingresso la casa potrebbe, con poco, essere adattata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il condominio è dotato di piscina e di un campo da tennis.

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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. Per gli immobili con le strutture in buono stato conservativo, ossia senza evidenti vizi costruttivi, si è deciso di tenere il valore di 2500

€/mq (valore medio di mercato). Per gli immobili che presentano seri problemi di umidità di risalita il valore €/mq è stato ridimensionato tenuto conto dei futuri lavori che si dovranno fare.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 101).  
Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	80,00	€ 2.500,00	€ 200.000,00
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	7,00	€ 1.700,00	€ 11.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 216.320,00
Valore corpo	€ 216.320,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 216.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 216.320,00
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>
Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 101)	Abitazione di tipo civile [A2]	89,60	€ 216.320,00	€ 216.320,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.066,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub. 101)

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

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

€ 212.460,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 104.23KWh/mq Anno - Classe (D) -

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 36, 59, 101;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	010 - Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101): 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo Appartamento al piano terra (fg. 73 mapp.37, sub. 36), con posto auto interrato e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 59) e un altro posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub. 101): <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 36, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4, superficie 80mq, rendita € 330.53 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 59, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 21mq, superficie 20 mq, rendita € 62.90 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 101, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13, superficie 13mq, rendita € 38.94
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>212.460,00€</b>

**Lotto: 011 - Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95).**

**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? Sì

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

### 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:

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica, Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) ).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 145, indirizzo via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 102 mq, rendita € 371.85

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: foglio 73, particella 37, subalterno 95, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 32mq, superficie 30 mq, rendita € 9585

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n.. 7091

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai

millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Posa in opera di un grigliato: € 75,00

Oneri Totali: € 75,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
In forza della delibera:	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
Zona omogenea:	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
Norme tecniche di attuazione:	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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 civile [A2] di cui al punto Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) )

Trattasi di abitazione di tipo civile (A2) catastalmente identificata al fg. 73, mapp. 37, sub. 145 con annesso un posto auto coperto e interrato con cantinella inclusa, il tutto identificati al fg73, mapp. 37, sub. 145, 95) del Comune di Jesolo. Si accede all'immobile, dopo aver attraversato lo scoperto esclusivo. Salendo lungo una scala che serve solo a questa unità immobiliare, si entra nella zona soggiorno/pranzo. Dal soggiorno si può accedere ad una terrazza posta a nord/ovest oppure, proseguendo ad est, entrare in una camera da letto munita di bagno. Percorrendo il corridoio, si giunge nel secondo bagno e successivamente nell'altra camera da letto. Il soffitto dell'appartamento è con travi di legno a vista disposte a doppia falda. L'altezza minima della falda è 310 cm, mentre l'altezza al colmo è di 410 cm. l'immobile è arredato e gode di uno scoperto esclusivo al piano terra. Il posto auto coperto e la rispettiva cantina si trovano nell'interrato della palazzina diametralmente opposta a quella dove c'è l'appartamento. Devo segnalare che una parte della ventilazione dell'autorimessa, ha le griglie ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questi elementi lignei compromettono la sicurezza generale dell'autorimessa. Devono essere rimossi e ripristinata la ventilazione come prevista dal certificato di prevenzione inc

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .....

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: l'Edificio è stato riadattato tra il 2006 - 2010 con P.E. 1056/06

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.60 m in media, ossia 3.10 m nel punto più basso e 4.10 m al colmo

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento posto al pino primo, ossia quello oggetto di questo lotto, si trova in un buon stato conservativo, ma i muri perimetrali dell'intero edificio risentono dell'umidità di risalita che è ben visibile nelle unità immobiliari al piano terra.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: scarse

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: parquet incollato condizioni: buone

Scale posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: buone

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. Nel valore dato all'immobile si tiene anche in considerazione che l'edificio a cui appartiene soffre di umidità di risalita anche piuttosto accentuata. Lungo tutto il perimetro dell'edificio, al piano terra, i muri presentano il degrado tipico di questo fenomeno e per risolverlo bisognerà intervenire, economicamente, con prodotti particolari per risolvere il problema. Non esiste un'unica soluzione tecnica per risolvere il problema dell'umidità di risalita e la scelta dipende molto dal tipo di materiale con cui sono realizzati i muri perimetrali (mattoni pieni, mattoni semipieni, c.a., ecc.) Allo stato in cui si trova la muratura, non è facile capire la stratigrafia del pacchetto murario senza poter demolire una porzione di intonaco, e verificare anche se c'è o meno una guaina tagliamuro. Questo tipo di verifica il CTU non è autorizzato a farla. Ritengo però che la soluzione più conveniente sia quella di creare un taglio chimico lungo il perimetro dell'edificio e rifare gli intonaci, per almeno il primo metro di altezza, utilizzando resine iniettate o a caduta e intonaci specifici macroporosi. Il valore al mq per le unità interessate da questi fenomeni di degrado, è stato appositamente abbassato a 2300 €/mq (valore al di sotto del minimo delle Quotazioni OMI e di ben 200 €/mq rispetto agli altri immobili oggetto della presente perizia).

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	102,00	1,00	102,00	€ 2.300,00
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	30,00	0,35	10,50	€ 1.700,00

			132,00		112,50	
--	--	--	--------	--	--------	--

**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

**Identificativo corpo: Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) )**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A **Occupato da** con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 2.100,00 Registrato a Venezia il 29/08/2024 al nn.003344 , scadenza 31/10/2024

### 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:

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 al nn. /296/2012;

##### 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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro \_\_\_\_\_; Importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro \_\_\_\_\_; Iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

### 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:** 3482,06 + 140.52 euro.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** APPARTAMENTO: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 840,41 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 37,31 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 10786,08 +574.02 euro. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle

"spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute.

**Millesimi di proprietà:** 42,126 millesimi di proprietà per l'unità immobiliare + 1,87 millesimi per il posto auto interrato con cantina

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio è dotato di piscina e di un campo da tennis.

**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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, Fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. Per gli immobili con le strutture in buono stato conservativo, ossia senza evidenti vizi costruttivi, si è deciso di tenere il valore di 2500 €/mq (valore medio di mercato). Per gli immobili che presentano seri problemi di umidità di risalita il valore €/mq è stato ridimensionato tenuto conto dei futuri lavori che si dovranno fare. .

### 8.3.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) . Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 252.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	102,00	€ 2.300,00	€ 234.600,00
posto auto interrato	10,50	€ 1.700,00	€ 17.850,00

con cantina annessa.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 252.450,00
Valore corpo	€ 252.450,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 252.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 252.450,00
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>
Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95 )	Abitazione di tipo civile [A2]	112,50	€ 252.450,00	€ 252.450,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.075,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95 )

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto Ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

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

€ 248.581,00

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

Identificativo corpo: Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) )

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 138,41 Kwh/m<sup>2</sup>anno

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 145, 95;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;

Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

### 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	011 - Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95).
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) ): 1/1 di
Identificativo catastale	Corpo Appartamento al piano primo (fg. 73 mapp.37, sub. 145), con un posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 95) ): <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 145, indirizzo via Alearo Aleari, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), categoria A/2, classe 3, consistenza 4.5, superficie 102 mq, rendita € 371.85 <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 95, indirizzo Via Alearo Aleari, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 32mq, superficie 30 mq, rendita € 9585
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>248.581,00€</b>

### **Lotto: 012 - Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)**

#### **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:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park residence", in via Aleardo Aleardi, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale, mentre ad est, verso via Aleardi, c'è anche il campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale di Jesolo (Buona), Ospedale di San Donà di Piave (Buona), Asilo nido (buono), Scuola primaria e secondaria (Buona), Supermercati (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Caorle, San Donà di Piave.

**Attrazioni paesaggistiche:** Laguna sud, il corso del sile e del Piave.

**Attrazioni storiche:** Venezia, Antiche mura, Museo della Bonifica. Altino..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 40 minuti in auto, Stazione del treno a San Donà di Piave 25 minuti in auto, Stazione dell'autobus di Jesolo 10 min. in auto, Stazione del treno di Mestre 50 minuti in auto, aeroporto di Tessera 35 minuti in auto, Aeroporto di Treviso 40 minuti in auto.

**Identificativo corpo:** Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114).

Posto auto [PA] sito in via Aleardo Aleardi 23/A

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

**Intestazione:** foglio 73, particella 37, subalterno 63, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano S1, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie 21mq, rendita € 68.90

#### Identificato al catasto Fabbricati :

**Intestazione:** foglio 73, particella 37, subalterno 114, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13mq, rendita € 38.94

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte i

posti auto scoperti la cantina e l'appartamento. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Questo vale per tutti e tre gli edifici facenti parte del Supercondominio Linden Park. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere, all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Regularizzabili mediante: Riconfinamento per definire nei modi e termini di legge i diritti di proprietà. Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali riconfinamento: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/02104

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 13/10/2006 al n. di prot. 06/060772

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/06/01508

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria nonché il permesso di costruire per lavori di ristrutturazione di edificio rurale schedato

Presentazione in data 23/09/2005 al n. di prot. 05/058209

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/08/02657

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera a progetto di ristrutturazione con ampliamento in sanatoria di autorimessa interrata

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/10/05849

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

Numero pratica: Permesso di costruire n. T/07/01980  
 Intestazione: .....  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Presentazione in data 17/11/2006 al n. di prot. 06/069758

Numero pratica: DIA n. 7091  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Sanatoria relativa alle strutture del solaio

Numero pratica: certificato di agibilità n. B/09/05268  
 Intestazione: .....  
 Tipo pratica: agibilità e assegnazione del numero civico

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Posto auto [PA]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esaminando l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale, sono emerse delle irregolarità sul sedime dell'edificio a cui fanno parte il posto auto coperto e il box auto. Anche gli scoperti esclusivi e le parti comuni condominiali (camminamenti) non sono come quelli rappresentati nell'elaborato planimetrico. In sintesi il rilievo dello stato di fatto non corrisponde con quanto depositato al catasto. Con il Verbale dell'Assemblea Ordinaria del 30.03.2024 il Supercondominio ha deliberato la spesa per la sistemazione di quanto sopra detto con l'importo distribuito nelle rate del 1 aprile, 1 maggio e del 1 settembre 2024. In via cautelativa il CTU ritiene di aggiungere all'importo già deliberato dal Condominio, una somma di euro 2.000,00 per eventuali altre pratiche edilizie che potrebbero essere necessarie per sistemare anche le pratiche Comunali. Questo importo è già stato inserito, nel Quesito 3, ossia nelle difformità catastali. L'autorimessa ha una bocca di lupo con un tavolato a posto delle griglie metalliche. Queste tavole devono essere rimosse e sostituite con un grigliato metallico. Il valore stimato per la fornitura e posa del grigliato e lo smaltimento del legno è di circa 4000 euro. Questa spesa dovrà essere distribuita tra tutti i proprietari dei posti auto coperti e cantine in quota proporzionale ai millesimi di proprietà di ciascuno. Dividendo i 4000 euro per i millesimi dell'autorimessa e moltiplicando poi il valore ottenuto per i rispettivi millesimi del singolo subalterno, si ottiene quanto è di competenza per ogni subalterno. La somma qui di seguito riportata fa riferimento al totale dei subalterni che compongono il lotto.

Regolarizzabili mediante: Sistemazione delle pratiche catastali e successive eventuali pratiche comunali.

Posa in opera di un grigliato: € 67,00

Oneri Totali: € 67,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

**Posto auto [PA]**

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	/
<b>In forza della delibera:</b>	della Delibera Comunale n. 61 del 31 maggio 2024 -Previsioni adottate in salvaguardia (variante n. 14 al P.I.)
<b>Zona omogenea:</b>	E2.2 di valore agricolo paesaggistico, Manufatti di pregio ambientale - sceda B n. 380 e 381
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PERIZIA DI STIMA
<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:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)**

Trattasi di un posto auto scoperto, e un posto auto coperto e interrato con cantinella inclusa, il tutto identificati al fg73, mapp. 37, sub.63 e 114) del Comune di Jesolo. Il posto auto coperto e la rispettiva cantina si trovano all'interno dell'autorimessa. Per accedervi si può utilizzare la rampa carrabile e una volta entrati, basta girare a sinistra e percorrere la corsia di manovra fino a raggiungere il terzultimo posto auto, a destra, vicino al muro perimetrale. Il posto auto scoperto, invece è posizionato sul lato sud del complesso immobiliare. Devo segnalare che una parte della ventilazione dell'autorimessa, ha delle griglie di ventilazione ostruite dal camminamento ligneo posto al piano terra. Questi elementi lignei compromettono la sicurezza generale dell'autorimessa. Devono essere rimossi e ripristinata la ventilazione come prevista dal certificato di prevenzione incendi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008 - 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: \*\*\*

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **scuretti** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto della perizia si trova all'interno del Supercondominio "Linden park Residence", in via Aleardo Aleardi 23/A, a circa 800 metri a Nord di piazza Mazzini. Il Residence è costituito da tre edifici distinti e disposti a ferro di cavallo dove al centro c'è una piscina condominiale e ad est, verso via Aleardi, un campo da tennis. Nell'interrato di uno dei tre edifici, ossia quello rivolto a ovest, trovano spazio le cantinelle e i posti auto coperti. Altri posti auto scoperti sono collocati a sud e ovest del complesso immobiliare. Il residence è immerso nel verde, in parte condominiale e in parte privato, ma essendo adiacente a via Roma destra (la strada che conduce verso il Comune di Cavallino-Treporti, SP 42), risente del rumore causato dai veicoli che assediano quel tratto di strada, specie nel periodo estivo. Da una verifica che ho potuto eseguire misurando gli scoperti esclusivi e che poi mi è stata anche confermata da altri tecnici/colleghi, che prima di me avevano eseguito gli stessi rilievi, è che il sedime dei percorsi comuni, piuttosto che lo spazio dedicato alla piscina o altri scoperti esclusivi, sono difformi a quanto dichiarato al catasto. Risulta evidente che il Supercondominio dovrà sistemare queste situazioni con un esborso economico.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	--------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	0	13,00	0,20	2,60	€ 1.700,00
<hr/>						
posto auto interrato con cantina annessa.	sup lorda di pavimento	0	21,00	0,35	7,35	€ 1.700,00
<hr/>						
			<b>34,00</b>		<b>9,95</b>	

**Criteria 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

**Identificativo corpo: Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)**

Posto auto [PA] sito in Jesolo (VE), via Aleardo Aleardi 23/A **Occupato** da i \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 10/08/2024 per l'importo di euro 300,00 Registrato a Venezia il 02/09/2024 ai nn.003411 \_\_\_\_\_, scadenza 31/10/2024

**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:**

- Decreto ingiuntivo a favore di Banca Padovana Credito cooperativo S.c. S contro i \_\_\_\_\_ ivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Padova in data 20/01/2012 al nn. /296/2012;

**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 giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a sede di Pordenone Società per Azioni contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo capitale: € 300.000,00

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni Società Cooperativa per azioni contro \_\_\_\_\_ importo capitale: € 6750.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2008 ai nn. 15355/3308

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company S.p.a. contro \_\_\_\_\_ iscritto/trascritto a Venezia in data 20/10/2023 ai nn. 43553/32512;

**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: 126.47 + 49.94 euro.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento

della perizia: POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 32,96 €- POSTO AUTO INTERRATO +CANTINA: Spese per sistemazione catasto+ fornitura e posa cancelli + studio di fattibilità deposito attrezzi: 13,99 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 115,56 +24.71 euro. Nel prospetto rate dell'Esercizio ordinario 2024 periodo 01.01.2024 - 31.12.2024 vengono indicati i valori delle "spese ordinarie al netto delle spese straordinarie". Sommando quest'ultime con i valori indicati nella colonna "Spese straordinarie + incarichi tecnici" si ottiene il valore delle spese di gestione (ordinarie + straordinarie). Sulla colonna "totale rate da versare" si ricavano le spese condominiali scadute e ancora insolute.

**Millesimi di proprietà:** 0,701 millesimi di proprietà per il posto auto scoperto e 1,652 millesimi di proprietà per il posto auto coperto e la cantina.

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il condominio è dotato di piscina e di un campo da tennis.

**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:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

### 8.2.2 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: Agenzie locali specializzate nella vendita di immobili a Jesolo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI secondo semestre 2023 - Provincia di Venezia, Comune di Jesolo, fascia/zona Suburbana/ Lido Ovest Codice Zona E3. Per Abitazioni civili con stato conservativo normale si oscilla da 2350 €/mq a 2800€/mq. Per gli immobili con le strutture in buono stato conservativo, ossia senza evidenti vizi costruttivi, si è deciso di tenere il valore di 2500 €/mq (valore medio di mercato). Per gli immobili che presentano seri problemi di umidità di risalita il valore €/mq è stato ridimensionato tenuto conto dei futuri lavori che si dovranno fare.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114). Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.915,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posto auto scoperto	2,60	€ 1.700,00	€ 4.420,00
posto auto interrato con cantina annessa.	7,35	€ 1.700,00	€ 12.495,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.915,00
Valore corpo	€ 16.915,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.915,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.915,00
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>
Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)	Posto auto [PA]	9,95	€ 16.915,00	€ 16.915,00

**8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.067,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 1.794,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto ingiuntivo	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 1.794,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.054,00

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

Identificativo corpo: Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)

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

- Verbale di giuramento;
- Estratti mappa del Fg. 73, Particella:37;
- Planimetria catastale dei Subalterni: 63,114;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Progetti vari recuperati presso il Comune di Jesolo;
- Valori OMI + Borsino Immobiliare;
- Attestato di prestazione energetica;
- Planimetrie di rilievo e dell'archivio del Comune di Jesolo.

**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	012 - Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fg. 73, mapp. 37, sub.114): 1/1 di

Identificativo catastale	<p>Corpo Posto auto coperto e cantina annessa (fg.73, mapp. 37, sub. 63) e posto auto scoperto (Fig. 73, mapp. 37, sub.114):</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 63, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano 51, comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, superficie 21mq, rendita € 68.90</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 73, particella 37, subalterno 114, indirizzo Via Aleardo Aleardi, interno 23/A, piano P.T., comune Jesolo (Ve), sezione censuaria C388, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 13mq, rendita € 38.94</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 13.054,00€

Data generazione:  
29-09-2024 12:09

L'Esperto alla stima  
**Architetto Danilo Balduit**