
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____ / _____
contro:

N° Gen. Rep. **634/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - FG. _____ } _____

Lotto 002 - FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1
RISTORANTE

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Studio in: Via Melidissa 31 - 30020 Eraclea
Telefono: 0421231878
Fax: 0421232724
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it



Sommario

Riassunto Perizia.....	3
Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.....	6
Lotto: 001 - FG. €	8
Risposta al primo punto del quesito	8
Risposta al secondo punto del quesito.....	8
Risposta al terzo punto del quesito	8
Risposta al quarto punto del quesito	9
Risposta al quinto punto del quesito.....	13
Risposta al sesto punto del quesito	14
Risposta al punto settimo del quesito	15
Risposta all'ottavo punto del quesito.....	17
Risposta al nono punto del quesito	19
Risposta al decimo punto del quesito	19
Risposta all'undicesimo punto del quesito	20
Risposta al dodicesimo punto del quesito	20
Lotto: 002 - FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE	21
Risposta al primo punto del quesito	21
Risposta al secondo punto del quesito.....	21
Risposta al terzo punto del quesito	21
Risposta al quarto punto del quesito	22
Risposta al quinto punto del quesito.....	26
Risposta al sesto punto del quesito	27
Risposta al punto settimo del quesito	28
Risposta all'ottavo punto del quesito.....	30
Risposta al nono punto del quesito	32
Risposta al decimo punto del quesito	32
Risposta all'undicesimo punto del quesito	33
Risposta al dodicesimo punto del quesito	33



Lotto: 002 - FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE

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:

Codice fiscale:

Residenza:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità è posta in un'area centrale della località turistica di Lido di Jesolo, A circa 200 metri da P.zza Drago, oltre ad essere posta a meno di 100 mt. dall'arenile.

L'immobile è posto all'interno di un complesso immobiliare compost da 2 palazzine contrapposte di piani 5 fuori terra, con più accessi autonomi.

Il piano terra, porticato, è occupato da attività commerciali, mentre i piani superiori sono prevalentemente a destinazione residenziale.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '50.

I servizi sono quelli tipici delle zone turistiche, ovvero supermercati, attività commerciali varie, tutti presenti nel raggio di poche centinaia di metri, oltre alla fermata autobus, distante circa 150 mt. .

Caratteristiche zona: LOCALITA' TURISTICA ESTIVA di pregio

Area urbanistica: Residenziale/ commerciale/ ricettiva a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: RESIDENZIALI/ COMMERCIALI/ TURISTICHE/ AGRICOLE

Importanti centri limitrofi: VENEZIA.

Attrazioni paesaggistiche: LAGUNA DI VENEZIA.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: FERMATA AUTOBUS 150 MT.

Identificativo corpo: LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE.

Negozi, botteghe [C1] sito in Jesolo (Venezia) CAP: 30016 frazione: Jesolo Lido, Largo Tempini, 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:



Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 69, particella 512, subalterno 31, indirizzo , piano comune categoria C/1, classe 8, consistenza 154 mq, rendita € Euro 2680,31

Ulteriori informazioni: Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Romano Salvatore in data 15 luglio 1999 n. di rep., è precisato che: **"... per l'esercizio dell'attività di ristorante; a tal fine da molti anni pacificamente vengono posti tavoli e sedie ed apparecchiatura all'esterno del locale, e precisamente sulla porzione di portico comune antistante il prospetto ed al di sotto della tenda fissa. ... all'unità immobiliare oggi compravenduta spetta l'uso esclusivo sulla porzione di area scoperta che circonda per tre lati il locale medesimo, come evidenziato nell'allegata planimetria."**

La porzione di area esclusiva posta a nord comprende l'area di ingresso al locale ristorante.

Derivante da: VARIAZIONE del 28/04/2016 protocollo n. VE0040091 in atti dal 28/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10328.1/2016)

Confini: L'unità confina al piano terra, a partire con il lato nord con: scala condominiale, altra unità; affaccio su area scoperta; al piano primo con: unità stessa proprietà, affaccio su area scoperta/strada.

Note: Detti immobili hanno assunto i predetti identificativi catastali giusta: • variazione del 08/10/2004 n. 17459.1/2004 (divisione) con la quale è stato soppresso il foglio 69 (sessantanove) mappale 512 (cinquecentododici) sub. 27

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA PROT. N. 13991 DEL 03/12/1959

Intestazione:

Per lavori: INTERVENTO: NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO USO NEGOZIO E ABITAZIONE CIVILE

Numero pratica: ABITABILITA' DFI 03/07/1961

Intestazione:

Per lavori: NEGOZI ED ABITAZIONE CIVILE NON DI LUSO (PIANI 5-VANI 92 PIU' SERVIZI E ACCESSORI)

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. 1990/1984 PROT. N. 022666+00768/1983/1984 E 02986 PRAT. ED. N. 596/1983 DEL 09/03/1984

Intestazione:

Per lavori: INTERVENTO: MODIFICHE INTERNE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RISTORANTE

Numero pratica: ABITABILITA' N. 718 PROT. N. 26417 DEL 13/02/1985



Intestazione: S. ...

Per lavori: RISTORANTE, PIANO TERRA, VANI 1 + SERVIZI ED ACCESSORI

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. C/99/7475 PROT. N. 98/005661 PRAT. ED. N. 173/98 DEL 17/05/1999, RICHIESTA AI SENSI DELL'ART. 97 DELLA L.R. 61/85.

Intestazione: ...

Per lavori: INTERVENTO: SANATORIA PORZIONE DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE PRESCRIZIONI: PREVEDERE AERAZIONE FORZATA DEI LOCALI ACCESSORI CIECHI; ALMENO UN BAGNO DEVE ESSERE RESO ACCESSIBILE AGLI UTENTI DISABILI D

Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N. C/02/0887 PROT. N. 02/015539 PRAT. ED. N. 02/00463 DEL 05/11/2002

Intestazione: DITTA: ...

Per lavori: INTERVENTO: RICAVO DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE E SANATORIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE E MODIFICHE SU PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO AD ABITAZIONE

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata ottemperata la prescrizione di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA N. C/02/0887 PROT. N. 02/015539 PRAT. ED. N. 02/00463 DEL 05/11/2002 INTERVENTO: RICAVO DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE E SANATORIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE E MODIFICHE SU PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO AD ABITAZIONE CIVILE E ATTIVITA' COMMERCIALE PRESCRIZIONI:

"INDIVIDUARE LOCALE AD USO SPOGLIATOIO; DOTARE L'ANGOLO DI COTTURA DI CONDOTTO DI VENTILAZIONE PROLUNGATO FIN OLTRE IL TETTO DELL'EDIFICIO; LA PORTA DI COLLEGAMENTO TRA IL SOGGIORNO E LA SALA DA PRANZO DEL RISTORANTE AL PIANO PRIMO DEVE ESSERE CHIUSA."

Regolarizzabili mediante: CHIUSURA PORTA DI COLLEGAMENTO TRA IL SOGGIORNO E LA SALA DA PRANZO DEL RISTORANTE AL PIANO PRIMO

CHIUSURA DELLA PORTA DI COLLEGAMENTO TRA LA SALA DA PRANZO DEL RISTORANTE AL PIANO PRIMO ED IL SOGGIORNO DELL'ABITAZIONE. Importo forfettario: € 1.000,00

RICHIESTA RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER L'UNITA' A DESTINAZIONE RISTORANTE/ COMPRESSE PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' IMPIANTI E QUANT'ALTRO. Importo forfettario: € 15.000,00

Oneri Totali: € 16.000,00

Note: Non è stato rintracciato il Certificato di abitabilità, necessario a seguito dell'intervento di cui la CONCESSIONE EDILIZIA N. C/02/0887 PROT. N. 02/015539 PRAT. ED. N. 02/00463 DEL 05/11/2002 INTERVENTO: RICAVO DI NUOVA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE E SANATORIA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE E MODIFICHE SU PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO AD ABITAZIONE CIVILE E ATTIVITA' COMMERCIALE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	/
---	---



In forza della delibera:	PIANO REGOLATORE GENERALE Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n.
Zona omogenea:	P.R.G. Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"
Norme tecniche di attuazione:	P.R.G. Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3" Gli interventi in questa zona sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso: - la contrazione di superficie coperta; - il ripristino di aree a verde e a parcheggio di pertinenza degli immobili; - costruzione di nuovi accessi veicolari e di accessi al mare; - ricavo di idonei percorsi pedonali; - spazi per il turista (piscine, giardini d'inverno, attrezzature di svago). Gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero. La pianificazione attuativa è mirata a: a) valorizzazione l'ambiente urbano della zona quale elemento di riconoscimento della popolazione turistica; b) sviluppare i valori architettonici e percettivi d'insieme sottolineandone l'unitarietà urbana; c) potenziare la polifunzionalità dell'offerta turistica stimolando la presenza delle iniziative che ne arricchiscono l'attrattività; d) risolvere il problema del movimento favorendo la massima accessibilità degli spazi urbani pubblici e privati attraverso l'articolazione ed integrazione funzionale del movimento pedonale con il movimento veicolare e gli spazi di parcheggio, e gli accessi al mare; e) deve essere comunque mantenuto il volume a destinazione turistico-ricettiva esistente al momento dell'adozione del presente P.R.G.; f) uniformare gli interventi sulle aree di uso pubblico (accessi al mare, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) alle indicazioni fornite dai sussidi operativi. Sono comunque ammessi con permesso di costruire diretto gli interventi mirati alla manutenzione, restauro e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e in particolare del patrimonio alberghiero. E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale - turistico ricettivo -Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza. Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso. L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativa planivolumetrico.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della	PAT TITOLO III; CAPO I – I VINCOLI; Art. 5; AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS N. 42/2004; Comma 8 delibera di consiglio



delibera:	comunale del 30/11/2016 n. 108 è stato adottato il Piano di Assett
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 - Vincoli culturali e paesaggistici 1. Il PAT individua i vincoli paesaggistici operanti all'interno del campo d'intervento. AREE VINCOLATE AI SENSI DELL'ART. 142 DEL D.LGS. N. 42/2004 TERRITORI COSTIERI 8. Il PAT individua i territori costieri, compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera a) .

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE

Locale ristorante posto su due piani, terra e primo, collegati da una scala interan a vista in legno. L'unità è composta al piano terra da: bar/ristorante/ cucina/ disimpegno , e due w.c. per il pubblico comprensivi di antibagno, un wc ad uso personale comprensivo di antibagno; al piano primo da: sala da pranzo.

Attualmente esiste, nella sala da pranzo, una porta di collegamento con la residenza. Tale porta, come da prescrizione di cui alla CONCESSIONE EDILIZIA N. C/02/0887 PROT. N. 02/015539 PRAT. ED. N. 02/00463 DEL 05/11/2002, andrà chiusa.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Romano Salvatore in data 15 luglio 1999 n. li rep., è precisato che: "... per l'esercizio dell'attività di ristorante; a tal fine da molti anni pacificamente vengono posti tavoli e sedie ed apparecchiatura all'esterno del locale, e precisamente sulla porzione di portico comune antistante il prospetto ed al di sotto della tenda fissa. ... all'unità immobiliare oggi compravenduta spetta l'uso esclusivo sulla porzione di area scoperta che circonda per tre lati il locale medesimo, come evidenziato nell'allegata planimetria."

La porzione di area esclusiva posta a nord comprende l'area di ingresso al locale ristorante.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE

- i soffitti e le pareti si presentano intonacati e dipinti, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni, rivestite parzialmente in materiale ceramico;
- la pavimentazione è realizzata in materiale ceramico;
- le porte interne sono con finitura in legno;
- i serramenti esterni sono prevalentemente in alluminio anticorrosione;
- l'impianto di riscaldamento è collegato alla caldaia posta nel locale cucina ed è comune all'unità residenziale;
- i corpi scaldanti sono composti da elementi in ghisa;
- gli impianti idrico ed elettrico e di riscaldamento sono funzionanti;
- è presente l'impianto di climatizzazione.

DESTINAZIONE E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI

Superfici desunte da grafici allegati a CONCESSIONE EDILIZIA N. C/02/0887 PROT. N. 02/015539 PRAT. ED. N. 02/00463 DEL 05/11/2002



RISTORANTE PIANO TERRA E PRIMO*PIANO TERRA*

RISTORANTE	mq.	84,60
CUCINA	mq.	34,00
ANTI	mq.	01,54
W.C.	mq.	01,43
DISOBBLIGO	mq.	02,83
ANTI	mq.	01,21
W.C.	mq.	01,21
ANTI	mq.	02,50
W.C.	mq.	01,21

PIANO PRIMO

SALA DA PRANZO mq. 40,09

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Superfici desunte da grafici allegati a TITOLI ABILITATIVI:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C/02/0887 PROT. N. 02/015539 PRAT. ED. N. 02/00463 DEL 05/11/2002

RISTORANTE MQ. 147,87+48.69-3= 193,00

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,00**Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RISTORANTE	sup lorda di pavimento	0	193,00	1,00	193,00	€ 3.400,00
			193,00		193,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



Titolare/Proprietario:) nato a . il) **proprietario/i ante ventennio** al **15/07/1999** . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO BUOSO ERMETE, in data 29/04/1982, ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 27/05/1982, ai nn.

Titolare/Proprietario: nato a il dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ROMANO SALVATORE, in data 15/07/1999, ai nn. ; trascritto a VENEZIA, in data 23/07/1999, ai nn.

Identificativo corpo: LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE

Negozi, botteghe [C1] sito in Jesolo (Venezia), Largo Tempini, 13 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore di contro ;
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE/ VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VENEZIA in data 07/12/2016 ai nn. ;
iscritto/trascritto a Venezia in data 20/02/2017 ai nn. ;
(beni colpiti al foglio 69 (sessantanove) mappale 512 (cinquecentododici) sub. 31 (trentuno) e foglio 69 (sessantanove) mappale 513 (cinquecentotredici) sub. 32 (trentadue).

Nella NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ma anche nell'ATTO DI PIGNORAMENTO, così come prontamente segnalato nella relazione notarile ventennale, viene indicato il mappale 513 (cinquecentotredici) sub. 32 (trentadue). In catasto il mappale 513 (cinquecentotredici) sub. 32 (trentadue) non esiste, ma risulta intestato al signor ed identificato come foglio 69 (sessantanove), mappale 512 (cinquecentododici) sub. 32 (trentadue).

L'IPOTECA VOLONTARIA di cui l'atto a rogito Notaio Romano Salvatore in data 30 novembre 2009 n. di rep., debitamente registrato, riportava l'identificativo catastale corretto.

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 giuridici:



6.2.1 Iscrizioni:**Ipoteca volontaria attiva;** A favore di _____ t contro _____

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____

A rogito di NOTAIO ROMANO SALVATORE in data 30/11/2009 ai nn. _____

Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/12/2009 ai nn. _____ ;

Note: durata di anni 10 (beni colpiti al foglio 69 (sessantanove) mappale 512 (cinquecentododici) sub. 31 (trentuno) e sub.32 (trentadue))

Ipoteca volontaria; A favore di _____ l. con sede in _____ ia contro _____

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____

A rogito di NOTAIO ROMANO SALVATORE in data 15/07/1999 ai nn. _____

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 23/07/1999 ai nn. _____);

Note: durata di anni 15 (bene colpito al foglio 69 (sessantanove) mappale 512 (cinquecentododici) sub. 27 (ventisette))

Ipoteca volontaria; A favore di _____ con sede in _____ i contro _____

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____

A rogito di NOTAIO ROMANO SALVATORE in data 30/10/2006 ai nn. _____

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/11/2006 ai nn. _____ 1;

Note: durata di anni 7 (beni colpiti al foglio 69 (sessantanove) mappale 512 (cinquecentododici) sub. 31 (trentuno) e sub.32 (trentadue))

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 241,63

Millesimi di proprietà: 63,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: IN ALLEGATO REGOLAMENTO CONDOMINIALE

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

Avvertenze ulteriori: Alla data del 31.12.2017 risulta iscritto a carico di _____ un decreto ingiuntivo (del quale non si riesce a risalire alla data di nascita) rg N. 1020/2011



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:**METODO DEL MERCATO**

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 8 mesi di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale C/1), all'interno del foglio catastale 69 del Comune di Jesolo, non sono risultate compravendite confrontabili con l'immobile di stima.

FONTI DIRETTE E INDIRETTE

La quotazione riportata nel "Borsino Immobiliare" 2018, considerando i negozi in ottimo stato, posti nella zona di Lido ovest, 1° fascia in base alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona, è pari ad euro 4263,00/mq.

Le valutazioni di immobili confrontabili, riportati tutti all'interno della piattaforma web "Immobiliare.it", di recente costruzione ed inseriti in contesti pregiati, danno una valutazione dei prezzi medi degli immobili pubblicati, con riferimento al mese di marzo 2018, di euro 3600,00.

Il Valore Normale espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione commerciale, Fascia LIDO OVEST, secondo semestre 2017, per stato di conservazione ottimo, è di euro 4800,00/mq. max.

Pertanto, tenendo conto che l'immobile oggetto di stima è situato in posizione centrale e di pregio della località turistica di Jesolo Lido, a pochi metri da piazza Drago e dall'arenile; considerato che i valori ritrovati rappresentano sostanzialmente immobili/ segmenti di mercato equiparabili a quello di stima e sono tra loro alquanto omogenei, si ritiene di considerare a base del valore di stima quello medio tra quelli individuati, $(4263,00 + 3600,00 + 4800,00) / 3 = 4221,00$ euro/mq, parametrizzato con gli indicatori, che a parere della scrivente, determinano il valore più corretto del bene: coefficiente di età e qualità 0,80 (tra i 10 e 40 anni, stato buono).

Valore al mq. di riferimento = $4221,00 \times 0,80 =$ euro 3376,80,00/mq. arrotondato ad euro 3.400,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

8.2.2 Fonti di informazione:**8.3.3 Valutazione corpi:****LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RISTORANTE	193,00	€ 3.400,00	€ 656.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 656.200,00
Valore corpo			€ 656.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 656.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 656.200,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE	Negozi, botteghe [C1]	193,00	€ 656.200,00	€ 656.200,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 241,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00
REDAZIONE APE	€ 500,00
INTERCETTAZIONE DELLE TUBAZIONI DI COLLEGAMENTO DELLA CALDAIA ALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA RESIDENZA E DISTACCO DELLE STESSE.	€ 1.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Attualmente è presente una sola caldaia murale, posta nel locale cucina del ristorante, che serve sia il ristorante che l'abitazione. Ai fini della divisibilità del bene, si prevede l'intercettazione delle tubazioni di collegamento della caldaia all'impianto di riscaldamento della residenza e distacco delle stesse.	

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00

Totale costi di cancellazione: € 399,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 638.060,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Dalla ricerca presso la Sezione Energia della Regione Veneto, non risulta essere presente, per tale immobile, il Certificato Energetico. Il costo per la redazione dell'APE può essere quantificato in euro 500,00.



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Attualmente è presente una sola caldaia murale, posta nel locale cucina del ristorante, che serve sia il ristorante che l'abitazione. Ai fini della divisibilità del bene, si prevede l'intercettazione delle tubazioni di collegamento della caldaia all'impianto di riscaldamento della residenza e distacco delle stesse.

Il costo di tale modifica è stato quantificato al punto 8.4.4 "adeguamenti e correzioni di stima" e detratto dal valore dell'immobile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. E.I. 634_16_ ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 001_ABITAZIONE
2. E.I. 634_16_ ALLEGATO FOTOGRAFICO LOTTO 002_RISTORANTE
3. E.I. 634_16_ ATTO DI PROVENIENZA_COMPRAVENDITA del 15/07/1999
4. E.I. 634_16_ CERTIFICATO CONTESTUALE RESIDENZA E FAMIGLIA
5. E.I. 634_16_ ESTRATTO PER RIASSUNTO
6. E.I. 634_16_ VISURA
7. E.I. 634_16_ NULLA OSTA PROT. N. 13991 DEL 03.12.1959
8. E.I. 634_16_ ABITABILITA' DEL 03.07.1961
9. E.I. 634_16_ C.E. 1990 DEL 09.03.1984
10. E.I. 634_16_ ABITABILITA' DEL 13.02.1985
11. E.I. 634_16_ C.E. 7475 DEL 17.05.1999
12. E.I. 634_16_ C.E. 887 DEL 05.11.2002 ED ESTRATTI GRAFICI PIANO PRIMO E SECONDO
13. E.I. 634_16_ VISURA PER IMMOBILE MAPP. 512 SUB. 31
14. E.I. 634_16_ VISURA STORICA PER IMMOBILE MAPP. 512 SUB. 32
15. E.I. 634_16_ VISURA PER IMMOBILE FG. 69 MAPP. 513
16. E.I. 634_16_ PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 512 SUB. 31
17. E.I. 634_16_ PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 512 SUB. 32
18. E.I. 634_16_ ESTRATTO DI MAPPA FG. 69 MAPP. 512
19. E.I. 634_16_ ESTRATTO DI MAPPA FG. 69 MAPP. 513
20. E.I. 634_16_ CONDOMINIO LARGO TEMPINI_REGOLAMENTO
21. E.I. 634_16_ CONDOMINIO LARGO TEMPINI_Situazione Contabile APPARTAMENTO
22. E.I. 634_16_ CONDOMINIO LARGO TEMPINI_Situazione Contabile RISTORANTE
23. E.I. 634_16_ ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI
23. E.I. 634_16_ GIURAMENTO



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Per quanto a conoscenza della scrivente, dall'atto di acquisto originario si evince che l'immobile è stato acquistato nell'ambito dell'attività e conseguentemente, trattandosi di immobile strumentale, per destinazione, la vendita è esente IVA e dovranno applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Il corretto trattamento fiscale dovrà essere sottoposto a verifica da parte di un fiscalista.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 002 - FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE

Diritto reale stagito e Quota proprietà **Corpo LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE: 1/1**
di -

Identificativo catastale **Corpo LOTTO 002 FG. 69 MAPP. 512 SUB. 31 CAT. C/1 RISTORANTE:**
Identificato al catasto Fabbricati : ato a :
il foglio 69, particella 512, subalterno 31, indirizzo :
, piano comune , categoria C/1, classe 8,
consistenza 154 mq, rendita € Euro 2680,31

Valore Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: **638.060,00€**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **638.060,00€**

Data generazione:
12-04-2018 18:04

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Michela Morsilli



