

---

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

promossa da: **DoBank Spa-- - Unicredit Spa**

contro



N° Gen. Rep. **504/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2019 ore 10:00

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

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

**Lotto 001 - Villa con annesso garage**

**Esperto alla stima:** Geom. Diego Rossetto  
**Codice fiscale:** RSSDGI58T29L736M  
**Partita IVA:** 02281540274  
**Studio in:** Via Milano 11 - 30172 Mestre  
**Telefono:** 0415342464  
**Fax:** 041610421  
**Email:** geomross.studio@gmail.com  
**Pec:** diego.rossetto@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Livenza 1 - Jesolo Lido - Jesolo (VE) - 30016

**Descrizione generica:** Villa unifamiliare con annessa area pertinenziale scoperta recintata, situata in Jesolo Lido

**Identificativo Lotto:** 001 - Villa con annesso garage

**Corpo Villa con annesso garage:** frazione: Jesolo Lido, Via Livenza 1

### Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Spa contro [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 155000; Importo capitale: € 310000; A rogito di Notaio Bordieri in data 07/11/2003 ai nn. 78108/29252; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/11/2003 ai nn. 43865/9251

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit Spa contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000; A rogito di Notaio Bordieri in data 02/02/2007 ai nn. 84063/33066; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 15/02/2007 ai nn. 6523/1508

- Atto di pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted]; Derivante da: Atto giudiziario VE 7653/2018 del 7/11/2018 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 07/12/2018 ai nn. 40937/27785;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€652.610,00**



## Sommario

### 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 insolte, 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 **Jesolo Lido**  
Via Livenza 1

### Lotto: 001 - Villa con annesso garage

#### Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

#### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



#### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona tipicamente residenziale posta a circa 700 mt dalla spiaggia di Jesolo

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** /

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** San Donà di Piave - Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Spiaggia di Jesolo.

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Identificativo corpo:** Villa con annesso garage.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Jesolo Lido, Via Livenza 1



Nella stima della villa è compreso il garage poiché facente parte del medesimo corpo di fabbrica

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted], foglio 73, particella 437, subalterno 1, scheda catastale T15784, indirizzo Via Livenza 1, piano S1-T-, comune Jesolo, categoria A/7, classe 3, consistenza 11, superficie 310, rendita € 1136,21

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [redacted], foglio 73, particella 473, subalterno 2, scheda catastale T15785, indirizzo Via Livenza 1, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25, superficie 37, rendita € 87,80

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste differenze nel distributivo interno e nella forometria

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia e aggiornamento UTE

Aggiornamento UTE: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: Vedi descrizione regolarità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 4114

Intestazione: [redacted]





Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Adeguamento difformità

Oggetto: Sanatoria edilizia generale

Rilascio in data 02/05/2005 al n. di prot. 4114

Abitabilità/agibilità in data 20/02/2008 al n. di prot. 4922

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono presenti modeste differenze del distributivo interno (ininfluenti ai fini dell'ottenuta agibilità) e della forometria esterna

Regolarizzabili mediante: Semplice sanatoria edilizia e aggiornamento UTE

Sanatoria edilizia (oneri): € 1.500,00

Professionista : € 3.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione in villini [A7]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002
<b>Zona omogenea:</b>	B1
<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
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Villa con annesso garage**

Villa con annesso garage ed area pertinenziale scoperta, situata nella zona residenziale di Jesolo Lido, così composta:

Piano seminterrato : Cantina, disimpegno, due ripostigli, wc, centrale termica e garage

Piano terra : ingresso, cucina, soggiorno, sala da pranzo, wc ed ampio poggiolo perimetrale

Piano primo : tre camere (una con wc privato), disimpegno, bagno, ripostiglio e ampio poggiolo perimetrale

Piano secondo (sottotetto) due ampi ripostigli con soffitti mansardati, wc, piccolo ripostiglio e terrazzino.

Comune a tutti i piani il vano scala

**1. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **434,00**

E' posto al piano: S1 - Terra - primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,10 per seminterrato, mt 2,80 per i piani abitativi e mansardato per il sottotetto

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione evidenziando la cura prestata dai proprietari per il suo mantenimento

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: c.a. condizioni: **buone**



	Note: Da verificare la copertura in corrispondenza del ripostiglio piccolo del sottotetto
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Nel ripostiglio piccolo al piano sottotetto è visibile una ampia macchia proveniente dalla copertura
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Ampio giardino circostante a verde con percorsi
Pavim. Interna	materiale: <b>moquette</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Zona notte
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Zona giorno e bagno
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



Antifurto	tipologia: <b>a radars</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>Split</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non verificabile</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non verificabile</b> conformità: <b>Da verificare conformità</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>da verificare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valutazione al mq commerciale

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano S1	sup lorda di pavimento	157	75,00	0,80	60,00	€ 2.000,00



Piano terra	sup lorda di pavimento	320	115,00	1,00	115,00	€ 2.000,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0	50,00	0,25	12,50	€ 2.000,00
1° Piano	sup lorda di pavimento	300	110,00	1,00	110,00	€ 2.000,00
Poggiolo	sup lorda di pavimento	0	31,00	0,25	7,75	€ 2.000,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	180	53,00	1,00	53,00	€ 2.000,00
			<b>434,00</b>		<b>358,25</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2018

Zona: Jesolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2000

**Risposta al quinto punto del quesito**



## Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 05/05/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria De Mezzo, in data 30/10/1975, ai nn. 20594; trascritto a Venezia, in data 12/11/1975, ai nn. 12706/10642.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/05/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bordieri, in data 26/04/1999, ai nn. 68394; trascritto a Venezia, in data 05/05/1999, ai nn. 12256/7300.

**Identificativo corpo: Villa con annesso garage**

Abitazione in villini [A7] sito in Jesolo (VE), Via Livenza 1 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Accesso Unicredit Unicredit contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 155000;  
Importo capitale: € 310000 ; A rogito di Notaio Bordieri in data 07/11/2003 ai nn.  
78108/29252; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 19/11/2003 ai nn.  
43865/9251

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Accesso Unicredit Unicredit contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180000;  
Importo capitale: € 360000 ; A rogito di Notaio Bordieri in data 02/02/2007 ai nn.  
84063/33066; Iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in data 15/02/2007 ai nn.  
6523/1508



### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da:  
Atto giudiziario VE 7653/2018 del 7/11/2018 iscritto/trascritto a Conservatoria Venezia in  
data 07/12/2018 ai nn. 40937/27785;

### 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:** 4000

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Edificio non in condominio

**Millesimi di proprietà:** Edificio non in condominio

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

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

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

**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:**

Valutazione al mq commerciale

#### **8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Agenzie immobiliari locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valutazione al mq commerciale;

Altre fonti di informazione: Professionisti locali.

### 8.3.3 Valutazione corpi:

#### Villa con annesso garage. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 716.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1	60,00	€ 2.000,00	€ 120.000,00
Piano terra	115,00	€ 2.000,00	€ 230.000,00
Poggiolo	12,50	€ 2.000,00	€ 25.000,00
1° Piano	110,00	€ 2.000,00	€ 220.000,00
Poggiolo	7,75	€ 2.000,00	€ 15.500,00
Sottotetto	53,00	€ 2.000,00	€ 106.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 716.500,00
Valore corpo			€ 716.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 716.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 716.500,00
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>
Villa con annesso garage	Abitazione in villini [A7]	358,25	€ 716.500,00	€ 716.500,00

### 8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 57.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

#### Villa con annesso garage

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

**Totale costi di cancellazione: € 332,00**

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

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

**€ 652.610,00**

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

**Identificativo corpo: Villa con annesso garage**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente divisibile, pur considerando l'importante superficie disponibile, attesa la conformazione dei luoghi ed i vincoli derivanti dalla tipologia edilizia ed impiantistica

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- 1) Visura UTE
- 2) Planimetria UTE abitazione
- 3) Planimetria UTE garage
- 4) Estratto PRG
- 5) Frontespizio sanatoria
- 6) Certificato agibilità
- 7) Documentazione fotografica

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di registro

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta





Lotto	001 - Villa con annesso garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Villa con annesso garage:</b> 500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà 500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Villa con annesso garage:</b></p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] (500/1000) e [REDACTED] (500/1000), foglio 73, particella 437, subalterno 1, scheda catastale T15784, indirizzo Via Livenza 1, piano S1-T-, comune Jesolo, categoria A/7, classe 3, consistenza 11, superficie 310, rendita € 1136,21</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] (500/1000) e [REDACTED] (500/1000), foglio 73, particella 473, subalterno 2, scheda catastale T15785, indirizzo Via Livenza 1, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 25, superficie 37, rendita € 87,80</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>650.000,00€</b>

Data generazione:  
03-06-2019 15:06

L'Esperto alla stima  
**Geom. Diego Rossetto**

