

---

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

promossa da: **Intesa Sanpaolo spa**

contro:

N° Gen. Rep. **580/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2018 ore 10:00

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

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

**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Arch. Lorenzo Crepaldi  
**Codice fiscale:** CRPLNZ64D20L736A  
**Studio in:** P.le Giovanacci 5/a - 30175 Marghera  
**Telefono:** 041924150  
**Fax:** 041924150  
**Email:** archistudio1@libero.it  
**Pec:** lorenzo.crepaldi@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

### Identificativo Lotto: 001

**Corpo unico:** Via Roma Sinistra n. 156 – 30016 – Jesolo (Ve).

#### **Quota e tipologia del diritto**

i ..... proprietaria per l'intero.

**Descrizione generica:** Il bene esecutato è costituito da complesso immobiliare composto da fabbricato di ampie dimensioni per la maggior parte ad uso commerciale (Ristorante-bar) e per la parte residua ad uso residenziale, con locali magazzino in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale.

#### **Gravami ed oneri:**

- Ipoteca volontaria: A favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia (Ve) Cod. Fisc. 02089921205, contro

( ..... di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

( ..... – per la quota di piena proprietà di 1/2 e !

( ..... per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Atto a rogito Notaio C. Bordieri in data 30/07/2004 rep. n. 79664/30181 Iscritto a Venezia in data 04/08/2004 ai nn. 30554/6920.; Importo ipoteca: Euro 2.200.000,00; Importo capitale: Euro 1.100.000,00; durata 15 anni.

- Ipoteca volontaria: A favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia (Ve) Cod. Fisc. 02089921205,

– per la quota di piena proprietà di 1/1; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Atto a rogito Notaio C. Bordieri in data 15/06/2006 rep. n. 82964/32210 Iscritto a Venezia in data 03/07/2006 ai nn. 29389/7294.; Importo ipoteca: Euro 900.000,00; Importo capitale: Euro 450.000,00; durata 10 anni; Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7.

- Pignoramento: A favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino (To) Cod. Fisc. 00799960158, contro

– per la quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

– per la quota di piena proprietà di 1/2 e !

– per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; -Derivante da: Atto Giudiziario - Ufficiali Giudiziari Tribunale di Venezia - Cod. Fisc. 80012070274 - rep. n. 8300 del 17/11/2016, trascritto a Venezia in data 20/12/2016 ai nn. 40552/27082.

#### **Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **Euro 1.123.400,00=.**

cui si trova con "Contratto di affitto di azienda" in essere :

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **Euro 1.244.700,00=.**



**Identificativo Lotto: 002**

**Corpo unico:** Via Posteselle n. 38/A – 30016 – Jesolo (Ve).

**Quota e tipologia del diritto**

**Descrizione generica:** Il bene esecutato è costituito da complesso immobiliare composto da casa unifamiliare di abitazione, con locali ad uso annessi agricoli in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale.

**Gravami ed oneri:**

- Vincolo di non edificabilità e d'uso: A favore del Comune di Jesolo con sede in Jesolo Cod. Fisc. 00608720272, a carico di

in : Derivante da: Atto Notaio C. Bordieri autenticato in data 17/06/1991 rep. n. 48720 Iscritto a Venezia in data 21/06/1991 ai nn. 13153/9318; Beni vincolati: Fg. 44, Mapp. 30-118-122-222 della estensione complessiva di Are 56.80.

- Ipoteca volontaria: A favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia (Ve) Cod. Fisc. 02089921205, contro

- per la quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

per la quota di piena proprietà di 1/2 e  
(Ve) - per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Atto a rogito Notaio C. Bordieri in data 30/07/2004 rep. n. 79664/30181 Iscritto a Venezia in data 04/08/2004 ai nn. 30554/6920.; Importo ipoteca: Euro 2.200.000,00; Importo capitale: Euro 1.100.000,00; durata 15 anni.

- Pignoramento: A favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino (To) Cod. Fisc. 00799960158, contro

quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

per la quota di piena proprietà di 1/2 e  
per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp.

395, Subb. 2-3-4; -Derivante da: Atto Giudiziario - Ufficiali Giudiziari Tribunale di Venezia - Cod. Fisc. 80012070274 - rep. n. 8300 del 17/11/2016, trascritto a Venezia in data 20/12/2016 ai nn. 40552/27082.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **Euro 265.000,00=.**

cui si trova (cioè libero):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **Euro 265.000,00=.**



## Sommario lotto 001

### **Risposta al primo punto del quesito** pag. 8

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

### **Risposta al secondo punto del quesito** pag. 8

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

### **Risposta al terzo punto del quesito** pag. 8

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **Risposta al quarto punto del quesito** pag. 9

Regolarità urbanistica

### **Risposta al quinto punto del quesito** pag. 11

Stato di possesso e atto di provenienza

### **Risposta al sesto punto del quesito** pag. 12

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### **Risposta al punto settimo del quesito** pag. 14

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

### **Risposta all'ottavo punto del quesito** pag. 14

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### **Risposta al nono punto del quesito** pag. 15

Valutazione della sola quota indivisa

### **Risposta al decimo punto del quesito** pag. 16

Elenco Allegati

### **Risposta all'undicesimo punto del quesito** pag. 16

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

### **Risposta al dodicesimo punto del quesito** pag. 16

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



## Sommario lotto 002

- Risposta al primo punto del quesito** pag. 17  
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento
- Risposta al secondo punto del quesito** pag. 17  
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale
- Risposta al terzo punto del quesito** pag. 18  
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari
- Risposta al quarto punto del quesito** pag. 19  
Regolarità urbanistica
- Risposta al quinto punto del quesito** pag. 20  
Stato di possesso e atto di provenienza
- Risposta al sesto punto del quesito** pag. 21  
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Risposta al punto settimo del quesito** pag. 23  
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
- Risposta all'ottavo punto del quesito** pag. 23  
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati
- Risposta al nono punto del quesito** pag. 24  
Valutazione della sola quota indivisa
- Risposta al decimo punto del quesito** pag. 24  
Elenco Allegati
- Risposta all'undicesimo punto del quesito** pag. 24  
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad imposta di Registro
- Risposta al dodicesimo punto del quesito** pag. 24  
Schema identificativo dei beni da porre all'asta



## 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 insolite, 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. alleggi 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 precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



**LOTTO 001**  
**situato in Jesolo (Ve), Via Roma Sinistra n. 156**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 31/01/2017 ed aggiornata alla data del 24/01/2017, a cui ci si riporta,

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:

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo.

**Importanti centri limitrofi:** Jesolo Lido ed Eraclea Mare.

**Identificativo corpo:** Via Roma Sinistra n. 156 – 30016 – Jesolo (Ve).

**Quota e tipologia del diritto**

**Descrizione generica:** Il bene esecutato è costituito da complesso immobiliare composto da fabbricato di ampie dimensioni per la maggior parte ad uso commerciale (Ristorante-bar) e per la parte residua ad uso residenziale, con locali magazzino in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale.

**Identificato al Catasto Fabbricati :**

Intestazione: 1 -

- , proprietà per 1/1: Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di



Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 4, Via Roma Sinistra n. 72, piano T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 6.450,00;

Intestazione: 1 -

-, proprietà per 1/1: Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 5, Via Roma Sinistra n. 72, piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 105 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 103 mq., Rendita Euro 371,85 (L. 720.000);

Intestazione: 1 -

-, proprietà per 1/1: Comune di Jesolo Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 6, Via Roma Sinistra n. 72, piano T-1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 mq., Superficie Catastale Totale 16 mq., Rendita Euro 45,65 (L. 84.400);

Intestazione: 1 -

-, proprietà per 1/1: Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 7, Via Roma Sinistra n. 2, piano T-1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 263 mq., Superficie Catastale Totale 288 mq., Rendita Euro 271,66 (L. 526.000);

Poiché rispetto alle planimetrie catastali agli atti si riscontrano difformità alle unità immobiliari, **NON si dichiara la conformità catastale.**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: Modifiche interne di fabbricato e trasformazione in snack bar con giardino estivo.

Presentazione in data 31/03/1971.

Rilascio in data 14/05/1971 Prot. n. 5360.

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia.

Per lavori: Modifiche interne di fabbricato uso snack bar.

Presentazione in data 18/11/1971.

Rilascio in data 19/11/1971 Prot. n. 17332.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Abitabilità.

Rilascio in data 01/07/1975.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso magazzini.

Presentazione in data 08/10/1979



Rilascio in data 03/12/1979 Concessione n. 594 Prot. n. 18389.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Costruzione scala emergenza e sanatoria locale caldaia e portico di fabbricato ad uso bar-ristorante-dancing.

Presentazione in data 03/07/1982

Rilascio in data 14-18/05/1983 n. 1698 Prot. n. 13286/1982 e n. 08381/1983.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria.

Per lavori: Ampliamento del piano terra per ricavo zona ingresso, ripostiglio, scala esterna di accesso al piano primo; ampliamento del piano primo per ricavo soppalco; ristrutturazione del piano terra, varianti prospettiche al fabbricato; ampliamento del fabbricato ad uso magazzini sia la piano terra che al piano primo e varianti prospettiche dello stesso.

Presentazione in data 28/03/1986.

Rilascio in data 11/02/2004 Prat. Ed. n. 1193/86; Prat. San. N. 1234; Prot. n. 8122/86-3867/95 -3299/04.

Intestazione: !

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività edilizia.

Per lavori: straordinaria manutenzione, modifiche interne ed agli impianti tecnologici.

Presentazione in data 29/03/2004 Prot. n. 012166.

Prat. Edilizia n. 377 ; D.I.A. n. 2961.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire.

Per lavori: variante in corso d'opera per modifiche interne e demolizione e accorpamento di volumi autorizzati su fabbricato ad uso commerciale.

Presentazione in data 17/10/2005.

Rilascio in data 28/02/2006 n. T/06/01488 Prot. n. 05/063874-06/001360 Prat. Ed. n. 05/01015.

#### **4.1.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D/8) - Abitazione di tipo economico (A3) – Magazzini e locali di deposito (C/2).**

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, rispetto al rispettivo ultimo titolo abilitativo, allo stato attuale il complesso immobiliare presenta le seguenti principali difformità:

- Porzione di fabbricato ad uso commerciale (piano terra e primo):

- modeste variazioni interne (realizzazione di parete, parziale ringrosso muratura, ecc.);
- demolizione veranda di ingresso;
- realizzazione di vano tecnico esterno.

- Porzione di fabbricato ad uso residenziale (piano primo):

- apertura di piccolo foro finestra nel locale bagno;
- realizzazione di veranda a protezione dell'ingresso sul pianerottolo di accesso della scala esterna.



- Locali magazzino in corpo accessorio (al grezzo):

- Variazioni prospettiche (pensilina, ecc.).

- Locali ad uso pollaio in corpo accessorio:

Demoliti.

Dopo aver assunto in data 12/05/2017 le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti si ritiene che:

- essendo i costi presunti per la sanatoria dell'unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato ad uso commerciale (piano terra e primo), comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, ecc., approssimativamente essere valutati pari ad Euro 3.200,00=;

- essendo i costi presunti per la sanatoria dell'unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato ad uso residenziale (piano primo) - risultando la veranda a protezione dell'ingresso sanabile ai sensi dell'art. 42 lett. G) del vigente Regolamento Edilizio - comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, ecc., approssimativamente essere valutati pari ad Euro 2.600,00=;

- essendo i costi presunti per la sanatoria dell'unità immobiliare costituita dai locali magazzino in corpo accessorio (al grezzo), comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, ecc., approssimativamente essere valutati pari ad Euro 1.800,00=;

i costi globali presunti per la sanatoria del complesso immobiliare, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, ecc., possano essere approssimativamente valutati pari ad Euro 7.600,00=.

**Per quanto suesposto NON si dichiara la conformità edilizia.**

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Identificativo corpo: Unico

Il bene esecutato – costituito da complesso immobiliare composto da fabbricato di ampie dimensioni per la maggior parte ad uso commerciale (Ristorante-bar) e per la parte residua ad uso residenziale, con locali magazzino in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale – è situato in Via Roma Sinistra n. 156 a Jesolo (Ve).

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario per l'intera piena proprietà per:

- atto di compravendita Notaio Carlo Bordieri del 30/07/2004, rep. n. 79663, registrato a San Donà di Piave il 03/08/2004 al n. 2262 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia il 04/08/2004 ai nn. 30553/19224; si precisa che l'immobile è stato a suo tempo compravenduto a corpo nello stato in cui si trovava, " .. con azioni, ragioni e diritti, accessioni e pertinenze, con le servitù attive e passive (in particolare con la servitù di passaggio sullo stradone di campagna che corre su proprietà altrui e collega il fabbricato ora acquistato alla strada provinciale lesolo-Eraclea, proseguendo poi verso est) e con quant'altro previsto nel titolo di provenienza e relativa trascrizione", quest'ultima allegata in copia alla presente relazione.

Al momento la parte del predetto bene esecutato – formato nel complesso da fabbricato di ampie



dimensioni per la maggior parte ad uso commerciale (Ristorante-bar) e per la parte residua ad uso residenziale, con locali magazzino in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale -, che per effetto dell'allegato "Contratto di affitto di azienda" di cui all'atto rogato dal Notaio V. Terracina rep. n. 10.360 del 24/11/2008, registrato presso DP Venezia – UT San Donà di Piave in data 03/12/2008 Serie 1T num. 4866, risulta costituire compendio del patrimonio aziendale affittato alla società "Marval S.r.l." con sede in Jesolo (Ve), Via Roma Sinistra n. 156/Ter è costituita dall'immobile nel quale si svolge l'attività nonché dai macchinari e dalle attrezzature quali risultano dall'inventario allegato all'atto stesso.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie commerciale del costruito legittimato. L'unità di superficie commerciale è stata calcolata considerando completamente i muri perimetrali esterni ed interni e a metà quelli comuni alle unità immobiliari. Per quanto riguarda gli accessori all'unità ad uso commerciale, costituiti dal terrazzo esclusivo nonché dal portico, la loro superficie è stata valutata rispettivamente pari ad 1/4 e ad 1/3 di quella commerciale effettiva. Analogamente, circa l'accessorio all'unità ad uso residenziale, costituito dalla veranda, la sua superficie è stata valutata pari ad 1/2 di quella commerciale effettiva. Considerati i criteri sopraccitati ed assunte come base di misurazione per il costruito le rispettive planimetrie autorizzate dall'Autorità Amministrativa Comunale, la superficie parametrica della consistenza immobiliare formante il presente lotto oggetto di esecuzione è stata così determinata:

|   |            |
|---|------------|
| - <u>Porzione di fabbricato ad uso commerciale (piano terra e primo):</u> | mq. 967,47 |
| - <u>Porzione di fabbricato ad uso residenziale (piano primo):</u>        | mq. 101,56 |
| - <u>Locali magazzino in corpo accessorio (al grezzo):</u>                | mq. 289,24 |

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

Destinazione d'uso principale: Commerciale

Sottocategoria: Ristorante-bar con adiacente unità abitativa nonché magazzini (al grezzo) in corpo accessorio.

#### Valori relativi alla Agenzia delle Entrate

Periodo: Anno 2016 – Semestre 2.

Zona: Suburbana/Eraclea Mare.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Tipo di destinazione: Commerciale.

Valore di mercato min (Euro/mq): 1.800,00.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Ottimo.

Valore di mercato max (Euro/mq): 2.300,00.

### 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:

- Procedimento del Tribunale di Venezia R.G. n. 7062/2013 iscritto in data 20/09/2013 – Sezione 1 , N. di Sezione 2183/2013 – Giudice Dott. ssa Guzzo Liliana - promosso da

Pag. 12

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



avente  
ad oggetto: Bancari (deposito bancario, cassetta di sicurezza, apertura di credito bancario).

**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 che resteranno a carico dell'acquirente:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria: A favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia (Ve) Cod. Fisc. 02089921205,

- per la quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro - per la quota di piena proprietà di 1/2 -

- per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Atto a rogito Notaio C. Bordieri in data 30/07/2004 rep. n. 79664/30181 Iscritto a Venezia in data 04/08/2004 ai nn. 30554/6920.; Importo ipoteca: Euro 2.200.000,00; Importo capitale: Euro 1.100.000,00; durata 15 anni.

- Ipoteca volontaria: A favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia (Ve) Cod. Fisc. 02089921205, - per la quota di piena proprietà di 1/1; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario per Atto a rogito Notaio C. Bordieri in data 15/06/2006 rep. n. 82964/32210 Iscritto a Venezia in data 03/07/2006 ai nn. 29389/7294.; Importo ipoteca: Euro 900.000,00; Importo capitale: Euro 450.000,00; durata 10 anni; Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento: A favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino (To) Cod. Fisc. 00799960158, -

- per la quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

- per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; -Derivante da: Atto Giudiziario - Ufficiali Giudiziari Tribunale di Venezia - Cod. Fisc. 80012070274 - rep. n. 8300 del



17/11/2016, trascritto a Venezia in data 20/12/2016 ai nn. 40552/27082.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**I costi presunti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopracitate, che potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento, compreso oneri tecnici, vengono stimati pari a Euro 450,00.**

**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: non ne ricorre il caso.**

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

Il procedimento di stima prescelto è quello della stima sintetica comparativa in base al valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale, calcolata come già suesposto.

Il valore attribuito all'unità di superficie commerciale tiene già conto delle parti comuni alle varie unità immobiliari.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito – esaminati i luoghi, considerata la consistenza dei beni, la loro ubicazione, posizione topografica, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, preso atto della condizione edilizio-urbanistica, ecc. -, prendendo a base le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima e i valori di mercato desunti da Agenzie Immobiliari della zona, considerato il bene libero, si ritiene di assegnare il seguente valore riferito alle rispettive entità parametriche:

|   |                   |
|---|-------------------|
| - <u>Porzione di fabbricato ad uso commerciale (piano terra e primo):</u> | Euro 1.100,00/mq. |
| - <u>Porzione di fabbricato ad uso residenziale (piano primo):</u>        | Euro 1.000,00/mq. |
| - <u>Locali magazzino in corpo accessorio (al grezzo):</u>                | Euro 300,00/mq.   |

Pag. 14  
Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Da quanto assunto pertanto, considerata la consistenza sopradeterminata di ciascuna entità immobiliare nonché i valori sopraesposti riferiti alle rispettive entità parametriche, si ritiene di stimare, per il lotto in questione, considerato libero, il seguente più probabile valore lordo di mercato:

- Porzione di fabbricato ad uso com.: mq. 967,47 x Euro 1.100,00/mq. = Euro 1.064.217,00=  
 - Porzione di fabbricato ad uso resid.: mq. 101,56 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 101.560,00=  
 - Locali magazzino in corpo accessorio: mq. 289,24 x Euro 300,00/mq. = Euro 86.772,00=

Tuttavia, tenuto conto delle **spese da decurtare** all'intero bene rispetto al **valore lordo** sopraccitato, in funzione dei **costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive** - considerati pari a Euro 7.600,00 -, **nonché del costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica** - pari a circa Euro 200,00 -, **il più probabile valore netto di mercato da attribuire all'intero bene immobile oggetto di esecuzione, considerato libero, è il seguente:**

Euro 1.064.217,00 + Euro 101.560,00 + Euro 86.772,00 - (Euro 7.600,00 + Euro 200,00) =  
 Euro 1.244.749,00 =

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'intero immobile, considerato libero, può essere stimato in cifra tonda in Euro 1.244.700,00=.**

**Invece il più probabile valore lordo di mercato dell'intero immobile nello stato in cui si trova e cioè tenuto conto del "Contratto di affitto di azienda" in essere, ritenuto di assegnare il seguente valore riferito alle rispettive entità parametriche:**

- Porzione di fabbricato ad uso commerciale (piano terra e primo): Euro 1.000,00/mq.  
 - Porzione di fabbricato ad uso residenziale (piano primo): Euro 900,00/mq.  
 - Locali magazzino in corpo accessorio (al grezzo): Euro 250,00/mq.

è il seguente:

- Porzione di fabbricato ad uso com.: mq. 967,47 x Euro 1.000,00/mq. = Euro 967.470,00=  
 - Porzione di fabbricato ad uso resid.: mq. 101,56 x Euro 900,00/mq. = Euro 91.404,00=  
 - Locali magazzino in corpo accessorio: mq. 289,24 x Euro 250,00/mq. = Euro 72.310,00=

Tuttavia, tenuto conto naturalmente, come fatto in precedenza, delle **spese da decurtare** all'intero bene rispetto al **valore lordo** sopraccitato, in funzione dei **costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive** - considerati pari a Euro 7.600,00 -, **nonché del costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica** - pari a circa Euro 200,00 -, **il più probabile valore netto di mercato da attribuire all'intero bene immobile oggetto di esecuzione, considerato nello stato in cui si trova, è il seguente:**

Euro 967.470,00 + Euro 91.404,00 + Euro 72.310,00 - (Euro 7.600,00 + Euro 200,00) = Euro  
 1.123.384,00=

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'intero immobile, considerato nello stato in cui si trova con "Contratto di affitto di azienda" in essere, può essere stimato in cifra tonda in Euro 1.123.400,00=.**

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

**Identificativo corpo: Unico**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

Il costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica si aggira intorno a Euro 200,00.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

| ID | Valore diritti e quota |
|----|------------------------|
|----|------------------------|



Non ne ricorre il caso.

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Visura Camerale;
- B) Titolo di proprietà;
- C) Documentazione catastale;
- D) Certificato di destinazione urbanistica;
- E) Titoli edilizi abilitativi;
- F) Formalità;
- G) Comunicazione Agenzia Entrate;
- H) Contratto di affitto di Azienda;
- I) Comunicazione Regione Veneto;
- L) 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:** La vendita del bene è di natura esente I.V.A. ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/72 (e quindi soggetta ad imposta di registro), fatta salva la possibilità di esercitare l'opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. da parte del cedente.

In base all'uso attuale - visto che l'immobile è oggetto di "Contratto di affitto di azienda" - è presumibile che il bene sia strumentale dell'azienda esercitata del debitore esecutato, tuttavia la certezza in tal senso può essere data da solo dall'esame delle scritture contabili societarie.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|  |   |
|--|---|
| Lotto                                    | <b>001</b>  |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Corpo Unico:</b><br><br>, piena proprietaria per l'intero.   |
| Identificativo catastale                 | <b>Corpo Unico:</b><br><u>Intestazione:</u> 1 -<br>- , proprietà per 1/1: Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 4, Via Roma Sinistra n. 72, piano T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 6.450,00;<br><br><u>Intestazione:</u> 1 -<br>- , proprietà per 1/1: Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 5, Via Roma Sinistra n. 72, piano 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 105 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte |



|        |  |
|--------|--|
|        | <p>103 mq., Rendita Euro 371,85 (L. 720.000);</p> <p><u>Intestazione:</u> 1 -<br/> , proprietà per 1/1: Comune di Jesolo Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 6, Via Roma Sinistra n. 72, piano T-1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 13 mq., Superficie Catastale Totale 16 mq., Rendita Euro 45,65 (L. 84.400);</p> <p><u>Intestazione:</u> 1 -<br/> , proprietà per 1/1: Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 25, Particella 73, Sub. 7, Via Roma Sinistra n. 2, piano T-1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 263 mq., Superficie Catastale Totale 288 mq., Rendita Euro 271,66 (L. 526.000)</p> |
| Valore | <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con "Contratto di affitto di azienda" in essere: <b>Euro 1.123.400,00=.</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>Euro 1.244.700,00=.</b></p>   |

**LOTTO 002**

situato in Jesolo (Ve), Via Posteselle n. 38/A

**Risposta al primo punto del quesito**

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

**Come si evince dall'allegata "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 31/01/2017 ed aggiornata alla data del 24/01/2017, a cui ci si riporta,**

**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

**Esecutati:**

-  
-

**Stato Civile:**



## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo.

**Importanti centri limitrofi:** Jesolo Paese, Cortellazzo ed Eraclea.

Il bene esecutato è costituito da complesso immobiliare composto da casa unifamiliare di abitazione, con locali ad uso annessi agricoli in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale.

**Identificativo corpo:** Unico.

Via Posteselle n. 38/A – 30016 – Jesolo (Ve).

### Quota e tipologia del diritto

#### Identificato al Catasto Fabbricati :

Intestazione: 1 -

Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 44, Particella 395, Sub. 2, Via Posteselle, piano T-1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 164 mq.; Totale escluse aree scoperte: 155 mq., Rendita Euro 411,87;

Intestazione: 1 -

; Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 44, Particella 395, Sub. 3, Via Posteselle, piano T-1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 41 mq., Superficie Catastale: 51 mq.; Rendita Euro 50,82;

Intestazione: 1 -

Provincia di Venezia, Foglio 44, Particella 395, Sub. 4, Via Posteselle, piano T-1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 66 mq., Superficie Catastale: 68 mq.; Rendita Euro 81,81.

Poiché rispetto alle planimetrie catastali agli atti si riscontrano difformità alle unità immobiliari,



NON si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione rurale e nuova costruzione annessi agricoli.

Presentazione in data 20/03/1991.

Rilascio in data 03/09/1991 Conc. n. 4483/1991 Prot. n. 8698/1991 Prat. N. 218/1991.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso abitazione ed annessi rurali.

Presentazione in data 13/09/1991.

Rilascio in data 15/10/1991 Conc. n. 4508/1991 Prot. n. 8698+25855/1991 Prat. N. 218/1991.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Modifiche a fabbricato ad uso abitazione rurale e annessi agricoli.

Presentazione in data 05/08/1993.

Rilascio in data 13/07/1994 Conc. n. C/94/5429 Prot. n. 93/023495 Prat. N. 93/00524.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Ultimazione lavori su fabbricato ad uso abitazione rurale e annessi rurali.

Presentazione in data 21/11/1995.

Rilascio in data 29/12/1995 Conc. n. C/95/5921 Prot. n. 91/008698+25855+95/41123 Prat. n. 91/00218.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia.

Per lavori: Ultimazione lavori su fabbricato ad uso abitazione rurale ed annessi rurali.

Presentazione in data 23/03/1991.

Rilascio in data 19/04/1999 Conc. n. C/99/7432 Prot. n. 91/008698+25855+95/41123+98/46465 Prat. N. 91/218.

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di Agibilità n. 3869.

Rilascio in data 11/12/2003 Prot. n. 03/038341 Prat. Abit. N. 03/00163.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione in villino (A7) – Magazzini e locali di deposito (C/2).

Sotto il profilo edilizio-urbanistico, rispetto all'ultimo titolo abilitativo, allo stato attuale il complesso immobiliare presenta le seguenti principali difformità:



- Abitazione in villino (piano terra e primo):

- trasformazione dell'ex locale ricovero attrezzi agricoli al piano terra in locali cucina, disimpegno e bagno e loro accorpamento all'abitazione;
- realizzazione di portico in posizione antistante l'ex locale ricovero attrezzi agricoli al piano terra ora locale cucina;
- trasformazione dell'ex locale granaio al piano primo in locale per attività secondaria-chiuso di pertinenza - con chiusura del foro autorizzato per applicazione di una scala retrattile - e suo accorpamento all'abitazione;
- mancata realizzazione di locale guardaroba al piano primo con conseguente creazione di vano a doppia altezza per porzione del locale soggiorno;
- variazioni esterne per modifiche alla forometria, ecc.;
- variazioni interne (apertura di fori porta, mancata realizzazione di tramezzature, ringrossi murari, ecc.

- Locali magazzino in corpo accessorio (piano seminterrato e terra):

- variazioni esterne per mancata realizzazione di un pilastro del portico;
- variazioni interne per modestissime modifiche alla scala di collegamento tra piano seminterrato e piano terra.

Dopo aver assunto in data 12/05/2017 le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti si ritiene che:

- essendo i costi presunti per la sanatoria dell'unità immobiliare costituita da abitazione in villino (piano terra e primo), comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, eventuali ripristini, ecc., approssimativamente essere valutati pari ad Euro 14.600,00=;
  - essendo i costi presunti per la sanatoria dell'unità immobiliare costituita da locali magazzino in corpo accessorio (piano seminterrato e terra), ad uso annessi agricoli, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, ecc., approssimativamente essere valutati pari ad Euro 2.300,00=;
- i costi globali presunti per la sanatoria del complesso immobiliare comprensivi di sanzioni amministrative, diritti comunali, oneri professionali, eventuali ripristini, ecc., possano essere approssimativamente valutati pari ad Euro 16.900,00=.

**Per quanto suesposto NON si dichiara la conformità edilizia.**

## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

### Identificativo corpo: Unico

Il bene eseguito - costituito da complesso immobiliare composto da casa unifamiliare di abitazione, con locali ad uso annessi agricoli in corpo accessorio, nonché relativo terreno di sedime dei manufatti e ampio scoperto pertinenziale - è situato in Via Posteselle n. 38/A a Jesolo (Ve).

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli attuali proprietari - a ciascuno per la quota indivisa di 1/2 in regime di separazione dei beni e dunque per l'intera piena proprietà per:

- atto di compravendita Notaio Carlo Bordieri del 07/03/1991, rep. n. 47860, registrato a San Donà di Piave il 25/03/1991 al n. 532 serie 1/V, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Venezia il 12/03/1991 ai nn. 5787/4222.



Al presente tale bene risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro di comparazione assunto per l'entità immobiliare in questione è l'unità di superficie commerciale del costruito legittimato. L'unità di superficie commerciale è stata calcolata considerando completamente i muri perimetrali esterni ed interni. Per quanto riguarda l'accessorio all'abitazione, costituito dal portico, la sua superficie è stata valutata pari ad 1/3 di quella commerciale effettiva. Il valore attribuito all'unità di superficie commerciale tiene già conto delle parti comuni alle varie unità immobiliari. Considerati i criteri sopraccitati ed assunte come base di misurazione per il costruito le planimetrie autorizzate dall'Autorità Amministrativa Comunale, la superficie parametrica della consistenza immobiliare formante il lotto oggetto di esecuzione è stata così determinata:

|   |            |
|---|------------|
| - <u>Abitazione in villino (piano terra e primo):</u>                       | mq. 209,71 |
| - <u>Locali magazzino in corpo accessorio (piano seminterrato e terra):</u> | mq. 107,52 |

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

Destinazione d'uso principale: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni civili

#### Valori relativi alla Agenzia delle Entrate

Periodo: Anno 2016 – Semestre 2.

Zona: Extraurbana/zona rurale Eraclea- Centrale /Jesolo Paese.

Tipologia: Ville e Villini.

Valore di mercato min (Euro/mq): 1.100,00.

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo.

Valore di mercato max (Euro/mq): 2.000,00

### 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:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Vincolo di non edificabilità e d'uso: A favore del Comune di Jesolo con sede in Jesolo Cod. Fisc. 00608720272, a carico di '



Derivante da: Atto  
Notaio C. Bordieri autenticato in data 17/06/1991 rep. n. 48720 trascritto a Venezia in  
data 21/06/1991 ai nn. 13153/9318; Beni vincolati: Fg. 44, Mapp. 30-118-122-222 della  
estensione complessiva di Are 56.80.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria: A favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.p.A. con sede in Venezia  
(Ve) Cod. Fisc. 02089921205. cc

- per la quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni  
colpiti: C.F. - Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

- per la quota  
di piena proprietà di 1/2 e

li 1/2 sui Beni colpiti: C.F. -  
Comune di Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; Derivante da: Concessione a garanzia  
di mutuo fondiario per Atto a rogito Notaio C. Bordieri in data 30/07/2004 rep. n.  
79664/30181 Iscritto a Venezia in data 04/08/2004 ai nn. 30554/6920.; Importo ipoteca:  
Euro 2.200.000,00; Importo capitale: Euro 1.100.000,00; durata 15 anni.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento: A favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino (To) Cod. Fisc.  
00799960158,

- per la quota di piena proprietà di 1/1 sui Beni colpiti: C.F. -  
Comune di Jesolo, Fg. 25, Mapp. 73, Subb. 4-5-6-7 – nonché contro

per la quota di piena  
proprietà di 1/2 e :

per la quota di piena proprietà di 1/2 sui Beni colpiti: C.F. - Comune di  
Jesolo, Fg. 44, Mapp. 395, Subb. 2-3-4; -Derivante da: Atto Giudiziario - Ufficiali  
Giudiziari Tribunale di Venezia - Cod. Fisc. 80012070274 - rep. n. 8300 del 17/11/2016,  
trascritto a Venezia in data 20/12/2016 ai nn. 40552/27082.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**I costi presunti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopracitate, che potranno  
essere cancellate con il decreto di trasferimento, compreso oneri tecnici, vengono stimati pari**



a Euro 350,00.

### 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: non ne ricorre il caso.**

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima prescelto è quello della stima sintetica comparativa in base al valore di mercato. Il parametro di comparazione assunto è l'unità di superficie commerciale, calcolata come già suesposto.

Il valore attribuito all'unità di superficie commerciale tiene già conto delle parti comuni alle varie unità immobiliari.

Tenuto conto che le valutazioni degli immobili oscillano a seconda della domanda e dell'offerta del momento, da quanto esperito – esaminati i luoghi, considerata la consistenza dei beni, la loro ubicazione, posizione topografica, destinazione, situazione igienico-sanitaria, grado di finitura, vetustà, conservazione e stato di manutenzione, preso atto della condizione edilizio-urbanistica, ecc. -, prendendo a base le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima e i valori di mercato desunti da Agenzie Immobiliari della zona, per beni considerati liberi, si ritiene di assegnare il seguente valore riferito all'entità parametrica:

- Abitazione in villino (piano terra e primo): Euro 1.150,00/mq.

- Locali magazzino in corpo accessorio (piano seminterrato e terra): Euro 380,00/mq.

Da quanto assunto pertanto, considerata la consistenza sopradeterminata di ciascuna entità immobiliare nonché i valori sopraesposti riferiti alle rispettive entità parametriche, si ritiene di stimare, per il lotto in questione, considerato libero, il seguente più probabile valore lordo di mercato:

- Abitazione in villino: mq. 209,71 x Euro 1.150,00/mq. = Euro 241.166,50=

- Locali magazzino in corpo accessorio: mq. 107,52 x Euro 380,00/mq. = Euro 40.857,60=

Tuttavia, tenuto conto delle **spese da decurtare** all'intero bene rispetto **al valore lordo** sopraccitato, in funzione dei **costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive** - considerati pari a Euro 16.900,00 -, **nonché del costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica** - pari a circa Euro 200,00 -, **il più probabile valore netto di mercato da attribuire all'intero bene immobile oggetto di esecuzione, ritenuto libero, è il seguente:**

Euro 241.166,50 + Euro 40.857,60 - ( Euro 16.900,00 + Euro 200,00 ) = Euro 264.924,10=

Tale per cui il **più probabile valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni, considerato libero, può essere stimato in cifra tonda in Euro 265.000,00=.**

Pertanto il **più probabile valore dell'intero immobile, nello stato in cui si trova (cioè libero), può essere stimato in cifra tonda in Euro 265.000,00=.**



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

Il costo per l'Attestazione di Prestazione Energetica si aggira intorno a Euro 200,00.

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

**Non ne ricorre il caso.**

### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Certificati anagrafici;
- B) Estratto riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;
- C) Titolo di proprietà;
- D) Documentazione catastale;
- E) Certificato di destinazione urbanistica;
- F) Titoli edilizi abilitativi;
- G) Formalità;
- H) Comunicazione Agenzia Entrate;
- I) Comunicazione Regione Veneto;
- L) 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:** La vendita del bene dovrà essere assoggettata ad imposta di registro.

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|  |   |
|--|---|
| Lotto                                    | 002   |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | <b>Corpo Unico:</b>   |
| Identificativo catastale                 | <b>Corpo Unico:</b><br><br>Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 44, Particella 395, Sub. 2, Via Posteselle, piano T-1, Categoria A/7, Classe 1, |



|               |  |
|---------------|--|
|               | <p>Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 164 mq.; Totale escluse aree scoperte: 155 mq., Rendita Euro 411,87;</p> <p><u>Intestazione:</u> 1 -</p> <p>Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 44, Particella 395, Sub. 3, Via Posteselle, piano T-1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 41 mq., Superficie Catastale: 51 mq.; Rendita Euro 50,82;</p> <p><u>Intestazione:</u> 1 -</p> <p>Comune di Jesolo (Codice C388), Provincia di Venezia, Foglio 44, Particella 395, Sub. 4, Via Posteselle, piano T-1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 66 mq., Superficie Catastale: 68 mq.; Rendita Euro 81,81.</p> |
| <p>Valore</p> | <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (cioe' libero): <b>Euro 265.000,00=</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>Euro 265.000,00=</b></p>  |

Data generazione:  
19-05-2017 9:04

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lorenzo Crepaldi**  
(firmato digitalmente)

