Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
Banca Nazionale del Lavoro Spa

Contro:
[redacted]

N° Gen. Rep. **190/2019**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2021

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

LOTTI			
001	Garage		Sub 19
002	Magazzino		Sub 79
003	Garage	Magazzino	Sub 12 e 81
004	Magazzino	Magazzino	Sub 102 e 103
005	Garage	Magazzino	Sub 99 e 105
006	Garage	Magazzino	Sub 25 e 64
007	Garage	Magazzino	Sub 27 e 67
008	Garage	Magazzino	Sub 22 e 72
009	Garage	Magazzino	Sub 18 e 70
010	Garage	Garage	Sub 16 e 17
011	Garage	Magazzino	Sub 13 e 84
012	Garage		Sub 15
013	Unità in corso di costruzione		Sub 56-57-60-61

Esperto alla stima *Arch. Alberto Miggiani*
Codice fiscale *MGGLRT64A06L736C*
Studio in *Venezia Marghera via della rinascita 35/a*
Telefono *041 7123476*
Email *a.miggiani@gmail.com*
PEC *alberto.miggiani@archiworldpec.it*

RIASSUNTO PERIZIA

Bene: via Monticano 11-13, via Loncon 1-3 – Jesolo Paese – Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica: Box auto, magazzini ed unità al grezzo (parzialmente realizzate)

Identificativo Lotto: 001 – Garage sub 19
Identificativo Lotto: 002 – Magazzino Sub 79
Identificativo Lotto: 003 – Garage sub 12 e magazzino sub 81
Identificativo Lotto: 004 – Magazzino sub 102 e magazzino sub 103
Identificativo Lotto: 005 – Garage sub 99 e magazzino sub 105
Identificativo Lotto: 006 - Garage sub 25 e magazzino sub 64
Identificativo Lotto: 007 - Garage sub 27 e magazzino sub 67
Identificativo Lotto: 008 - Garage sub 22 e magazzino sub 72
Identificativo Lotto: 009 - Garage sub 18 e magazzino sub 70
Identificativo Lotto: 010 - Garage sub 16 e 17
Identificativo Lotto: 011 - Garage sub 13 e magazzino sub 84
Identificativo Lotto: 012 - Garage sub 15
Identificativo Lotto: 013 – Unità in corso di costruzione sub 56-57-60-61

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Cod. fiscale: [redacted]
Sede fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri comuni a tutti i lotti
- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn.25541/18287; COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810;
COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn. 43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn. 43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn. 89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/02/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG.52 MAPP.1221 SUB DA 1 A 29, SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 10.000.000,00; Importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;
Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP. 1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONI BENI FG.52 MAPP.1221/2, MAPP.1221/64, MAPP.1221/67, MAPP.1221/70, MAPP.1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA-ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N.6003/1153 DEL 21/02/2011 DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG-52 MAPP.1221/54, MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP.1221/61, MAPP.1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/117 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG.52 MAPP.1221/79, MAPP.1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP.1221/103, E MAPP.1221/105 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL ALAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CRLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N.16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG.52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP.1221/60, MAPP.1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700.000,00 BENI IN JESOLO CF FG.52 MAPP.1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 AFAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO EURSILIS SRL – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N.18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG.52 MAPP.1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N.REP.91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO.

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA contro Eurosilis rl; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978 (situazione aggiornata al 19 febbraio 2021).

Valore lotto 001 – Garage, sub 19:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 21.150,00**

Valore lotto 002 – Magazzino, sub 79:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.100,00**

Valore lotto 003 – Garage e magazzino, sub 12-81:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.300,00**

Valore lotto 004 – Magazzini, sub 102-103:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.720,00**

Valore lotto 005 – Garage e magazzino, sub 99-105:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.090,00**

Valore lotto 006 – Garage e magazzino, sub 25-64:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.100,00**

Valore lotto 007 – Garage e magazzino, sub 27-67:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.450,00**

Valore lotto 008 – Garage e magazzino, sub 22-72:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.890,00**

Valore lotto 009 – Garage e magazzino, sub 18-70:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.850,00**

Valore lotto 010 – Garage e garage, sub 16-17:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 42.670,00**

Valore lotto 011 – Garage e magazzino, sub 13-84:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.340,00**

Valore lotto 012 – Garage, sub 15:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 22.200,00**

Valore lotto 013 – Unità in corso di costruzione, sub 56-57-60-61
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 951.450,00**

Valore totale lotti da 001 a 013 al netto delle decurtazioni: **€ 1.228.310,00**

SOMMARIO

Quesito	Descrizione	Pagina Lotto 001
	Riassunto perizia	2
	Sommario	3
	Quesiti	4
1	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	8
2	GENERALITA' DELL' ESECUTATO	8
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E GENERALITA' DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	8
4	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	9
5	STATO DI POSSESSO E ATTO DI PROVENIENZA	10
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	11
7	SPESE DI GESTIONE ANNUALI E STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE SPESE CONDOMINIALI - EVENTUALI CAUSE IN CORSO	13
8	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI E CRITERI DI STIMA	13
8 bis	CLASSE ENERGETICA	14
9	VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	14
10	ALLEGATI	14
11	L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO	15
12	SCHEMA PER ASTA	15

Quesito	Lotto 002	Lotto 003	Lotto 004	Lotto 005	Lotto 006	Lotto 007	Lotto 008	Lotto 009	Lotto 010	Lotto 011	Lotto 012	Lotto 013
1	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104
2	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104
3	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96	104
4	17	25	33	41	49	57	65	73	81	89	97	105
5	18	26	34	42	50	58	66	74	82	90	98	106
6	19	27	35	43	51	59	67	75	83	91	99	108
7	21	29	37	45	53	61	69	77	85	93	101	110
8	21	29	37	45	53	61	69	77	85	93	101	110
8 bis	22	30	38	46	54	62	70	78	86	94	102	111
9	22	31	28	47	55	63	71	79	86	95	102	112
10	22	31	39	47	55	63	71	79	87	95	102	112
11	23	31	39	47	55	63	71	79	87	95	103	112
12	23	31	39	47	55	63	71	79	87	95	103	112

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 e 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 di 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 sull'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 stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi*

occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle d cui al punto 8 bis;

***8 bis**. 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 figurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
10. *Alleghi 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*

LOTTO 1

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Monticano 13
Lotto: 001 – Garage sub 19

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] sito in frazione: Jesolo Paese, via Monticano 13

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà, Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 19, indirizzo via Monticano, piano S1, Comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 25 mq, rendita € 73,75

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6]

Garage interrato con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini.

Superficie complessiva di circa mq **25,00**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (altezza interna del garage)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone d'ingresso tipologia: **basculante con doppia maniglia** materiale: **metallo**
apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00	€ 850,00
		25,00		**25,00**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832. Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661. Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332. Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A - Garage [C6] sito in Jesolo (VE), via Monticano 13, **LIBERO**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON

SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 112,31 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 25,67
Millesimi di proprietà: 2,6620/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.250,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	25,00	€ 850,00	€ 21.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 21.250,00

Valore corpo	€ 21.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.250,00
Valore di stima	€ 21.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6]	25,00	€ 21.250,00	€ 21.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 26,00
arrotondamento per difetto	€ 39,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 21.150,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risosta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	001 – Garage sub 19
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 19, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 25 mq. Rendita € 73,75
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **21.150,00**

LOTTO 2

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon 3
Lotto:002 – Magazzino sub 79

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Magazzino [C2] sito in frazione: Jesolo Paese, via Loncon 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà, Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 79, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 21,07

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità del sub. 79 non rilasciata, costo stimato € 1.000,00

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzino [C2]

Magazzino interrato con rampa d'accesso comune agli altri box e magazzini. Accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti

Superficie complessiva di circa mq **16,40**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	16,40	1,00	16,40	€ 500,00
		16,40		**16,40**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832. Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661. Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332. Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A - Magazzino[C2] sito in Jesolo (VE), via Loncon 3, **LIBERO**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 95,78 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 23,91
Millesimi di proprietà: 1,7540/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.200,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	16,40	€ 500,00	€ 8.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.200,00
Valore corpo	€ 8.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.200,00
Valore di stima	€ 8.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino [C2]	16,40	€ 8.200,00	€ 8.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, importo arrotondato: € 24,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -1.000,00
Arrotondamento per difetto € - 41,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 7.100,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	002 – Magazzino sub 79
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 79, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 21,07
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.100,00**

LOTTO 3

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon 3

Lotto: 003 - Garage sub 12 e magazzino sub 81

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Loncon 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 12, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 77,26

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 81, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,05

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684 (solo sub 12)
NOTE: agibilità non rilasciata per sub. 81, costo stimato € 1.000,00
NOTE: cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **36,40**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 (magazzino) e 2,50 m (garage)

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con doppia maniglia** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	26,20	1,00	26,20	€ 850,00
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	10,20	1,00	10,20	€ 500,00
		36,40		**36,40**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Loncon 3, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data

26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO

NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 199,08 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 47,69
Millesimi di proprietà: garage: 2,8030/1000; magazzino: 1,1180/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.370,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	26,20	€ 850,00	€ 22.270,00
Magazzino	10,20	€ 500,00	€ 5.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.370,00
Valore corpo	€ 27.370,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.370,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.370,00
Valore di stima	€ 27.370,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	36,40	€ 27.370,00	€ 27.370,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 48,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -1.000,00
Arrotondamento per eccesso	€ + 13,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 26.300,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	003 – Garage sub 12 e magazzino sub 81
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 12, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 77,26 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 81, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,05
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.300,00**

LOTTO 4

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon 1

Lotto: 004 - Magazzino sub 102 e magazzino sub 103

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A – Due Magazzini [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Loncon 1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà, Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 102, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,05

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 103, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 13 mq, rendita € 17,56

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità non rilasciata per entrambi i magazzini (sub. 102-103), costo stimato € 1.500,00

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Due Magazzini [C2]

Trattasi di due magazzini interrati con rampa d'accesso comune agli altri box e magazzini. I magazzini sono accessibili anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **22,60**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda pavimento (SLP) calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino sub. 102	SLP	10,20	1,00	10,20	€ 500,00
Magazzino sub. 103	SLP	12,40	1,00	12,40	€ 500,00
		22,60		**22,60**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.

Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A - Magazzini[C2] sito in Jesolo (VE), via Loncon 1, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data

10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO

15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 170,84 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 46,54
Millesimi di proprietà: magazzino sub. 102: 1,1180/1000; magazzino sub. 103: 1,2260/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.300,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino sub. 102	10,20	€ 500,00	€ 5.100,00
Magazzino sub. 103	12,40	€ 500,00	€ 6.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.300,00
Valore corpo	€ 11.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.300,00
Valore di stima	€ 11.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini [C2]	22,60	€ 11.300,00	€ 11.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 46,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -1.500,00
Arrotondamento per eccesso	€ + 1,54

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 9.720,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	004 – Magazzino sub 102 e magazzino sub 103
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 102, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 14,05 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 103, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 13 mq, rendita € 17,56
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.720,00**

LOTTO 5

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon 1

Lotto: 005 - Garage sub 99 e magazzino sub 105

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Loncon 1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà, Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 99, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 66,73

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 105, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 19,32

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità non rilasciata per entrambe le unità (sub. 99-105), si stima una spesa di € 1.500,00

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **36,90**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con maniglia** materiale: **metallo**
apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	23,50	1,00	23,50	€ 850,00
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	13,40	1,00	13,40	€ 500,00
		36,90		**36,90**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832. Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661. Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332. Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Loncon 1, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN

QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 196,96 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 47,94
Millesimi di proprietà: garage: 2,4000/1000; magazzino: 1,4040/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.675,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	23,50	€ 850,00	€ 19.975,00
Magazzino	13,40	€ 500,00	€ 6.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.675,00
Valore corpo	€ 26.675,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.675,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.675,00
Valore di stima	€ 26.675,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	36,90	€ 26.675,00	€ 26.675,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 47,94
Spese tecniche per rilascio agibilità:	€ 1.500,00
Arrotondamento per difetto	€ 2,06

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 25.090,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	005 – Garage sub 99 e magazzino sub 105
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 99, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 24 mq, rendita € 66,73 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 105, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 19,32
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.090,00**

LOTTO 6

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Monticano 11

Lotto: 006 - Garage sub 25 e magazzino sub 64

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Monticano 11

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà, Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 25, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 26 mq, rendita € 66,73

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 64, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, superficie 10 mq, rendita € 15,80

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **33,90**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m (magazzino) e 2,50 m (garage)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con maniglia** materiale: **metallo**
apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	23,50	1,00	23,50	€ 850,00
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	10,40	1,00	10,40	€ 500,00
		33,90		**33,90**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Monticano 11, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data

26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO

NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 191,28 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 47,69
Millesimi di proprietà: garage: 2,4000/1000; magazzino: 1,0930/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.175,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	23,50	€ 850,00	€ 19.975,00
Magazzino	10,40	€ 500,00	€ 5.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.175,00
Valore corpo	€ 25.175,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.175,00
Valore di stima	€ 25.175,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	33,90	€ 25.175,00	€ 25.175,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, valore arrotondato	€ 47,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento per eccesso	€ + 7,69

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 25.100,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	006 – Garage sub 25 e magazzino sub 64
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 25, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 26 mq, rendita € 66,73 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 64, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, superficie 10 mq, rendita € 15,80
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.100,00**

LOTTO 7

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Monticano 11

Lotto: 007 - Garage sub 27 e magazzino sub 67

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Monticano 11

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà, Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 27, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,73

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 67, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 21,07
Note conformità catastale: assenza di pilastro nella planimetria catastale del magazzino (non inficia la conformità catastale dell'immobile)

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **37,40**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m (magazzino) e 3,00 m (garage)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con maniglia** materiale: **metallo**
apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	22,40	1,00	22,40	€ 850,00
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00	€ 500,00
		37,40		**37,40**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Monticano 11, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data

26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO

NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna
6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 200,09 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 48,18
Millesimi di proprietà: garage: 2,4000/1000; magazzino: 1,5770/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.540,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	22,40	€ 850,00	€ 19.040,00
Magazzino	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.540,00
Valore corpo	€ 26.540,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.540,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.540,00
Valore di stima	€ 26.540,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	37,40	€ 26.540,00	€ 26.540,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 48,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento per difetto	€ 6,82

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 26.450,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	007 – Garage sub 27 e magazzino sub 67
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 27, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,73 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 67, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 21,07
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.450,00**

LOTTO 8

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Monticano 13

Lotto: 008 - Garage sub 22 e magazzino sub 72

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Monticano 13

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 22, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,73

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 72, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 17,56

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684 per il sub. 22,
Agibilità non rilasciata per sub. 72, si stima una spesa di € 1.000,00
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **34,30**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m (magazzino) e 3,00 m (garage)

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con maniglia** materiale: **metallo**
apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	22,40	1,00	22,40	€ 850,00
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	11,90	1,00	11,90	€ 500,00
		34,40		**34,30**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Monticano 13, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data

26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO

NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 **Misure Penali:** Dato non disponibile

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: € 194,85 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 64,82
Millesimi di proprietà: garage: 2,4000/1000; magazzino: 1,2890/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;

Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.990,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	22,40	€ 850,00	€ 19.040,00
Magazzino	11,90	€ 500,00	€ 5.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.990,00
Valore corpo	€ 24.990,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.990,00
Valore di stima	€ 24.990,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	34,30	€ 24.990,00	€ 24.990,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 64,82
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 1.000,00
Arrotondamento per difetto	€ 0,18

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23.890,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	008 – Garage sub 22 e magazzino sub 72
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 22, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,73 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 72, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 12 mq, rendita € 17,56
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.890,00**

LOTTO 9

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Monticano 13

Lotto: 009 - Garage sub 18 e magazzino sub 70

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: Treviso

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Monticano 13

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 18, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 70,24

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 70, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 11 mq, rendita € 17,56

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684 (sub. 18)
Agibilità non rilasciata al sub 70. Si stima una spesa di € 1.000,00
NOTE: cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **33,90**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m (magazzino) e 2,50 m (garage)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con doppia maniglia** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda pavimento (SLP)calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	SLP	22,80	1,00	22,80	€ 850,00
Magazzino	SLP	11,10	1,00	11,10	€ 500,00
		33,90		**33,90**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Monticano 13, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data

26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO

NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 **Misure Penali:** Dato non disponibile

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: € 195,60 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 48,57
Millesimi di proprietà: garage: 2,5090/1000; magazzino: 1,2210/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.930,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	22,80	€ 850,00	€ 19.380,00
Magazzino	11,10	€ 500,00	€ 5.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.930,00
Valore corpo	€ 24.930,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.930,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.930,00
Valore di stima	€ 24.930,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	33,90	24.930,00	€ 24.930,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 48,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 1000,00
Arrotondamento per eccesso	€ 3,57

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 23.850,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	009 – Garage sub 18 e magazzino sub 70
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 18, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 70,24 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 70, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 10 mq, superficie 11 mq, rendita € 17,56
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.850,00**

LOTTO 10

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Monticano 13

Lotto: 010 - Garage sub 16 e 17

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: Treviso

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A – 2 Garage [C6] siti in frazione: Jesolo Paese, via Monticano 13

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 16, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 77,26

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 17, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 73,75

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Due Garage [C6]

Due garage interrati con rampa d'accesso comune agli altri box e magazzini

Superficie complessiva di circa mq **50,30**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,50 m
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con doppia maniglia** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie lorda pavimento (SLP) calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage sub. 16	SLP	26,20	1,00	26,20	€ 850,00
Garage sub. 17	SLP	24,10	1,00	24,10	€ 850,00
		50,30		**50,30**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto

Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – 2 Garage [C6] siti in Jesolo (VE), via Monticano 13, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60,

MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 **Misure Penali:** Dato non disponibile

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: € 227,18 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 51,33
Millesimi di proprietà: garage sub. 16: 2,8030/1000; garage sub. 17: 2,6620/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.755,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage sub. 16	26,20	€ 850,00	€ 22.270,00
Garage sub. 17	24,10	€ 850,00	€ 20.485,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.755,00
Valore corpo	€ 42.755,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.755,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.755,00
Valore di stima	€ 42.755,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Due garage [C6]	50,30	€ 42.755,00	€ 42.755,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 51,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento per eccesso	€ 1,33

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 42.670,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risosta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	010 – Garage sub 16 e 17
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 16, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita € 77,26 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 17, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, superficie 24 mq, rendita € 73,75
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 42.670,00**

LOTTO 11

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon 3

Lotto: 011 - Garage sub 13 e magazzino sub 84

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] e Magazzino [C2] siti in frazione: Jesolo Paese, via Loncon 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 13, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 70,24

Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 84, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 15,80

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:
Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684 (sub. 13)
Agibilità non rilasciata sub. 84, si stima una spesa di € 1.000,00
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6] e Magazzino [C2]

Garage e magazzino interrati con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini. Il magazzino è accessibile anche da vano scale comune agli appartamenti.

Superficie complessiva di circa mq **32,40**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m (magazzino) e 2,50 m (garage)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso garage tipologia: **basculante con doppia maniglia** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Porta d'ingresso magazzino tipologia: **a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda pavimento (SLP) calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	SLP	23,50	1,00	23,50	€ 850,00
Magazzino	SLP	8,90	1,00	8,90	€ 500,00
		32,40		**32,40**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A – Garage [C6] e Magazzino[C2] siti in Jesolo (VE), via Loncon 3, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data

26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO

NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 191,67 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 46,57
Millesimi di proprietà: garage: 2,5860/1000; magazzino: 0,9280/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.425,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	23,50	€ 850,00	€ 19.975,00
Magazzino	8,90	€ 500,00	€ 4.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.425,00
Valore corpo	€ 24.425,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.425,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.425,00
Valore di stima	€ 24.425,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6] e Magazzino [C2]	32,40	€ 24.425,00	€ 24.425,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 46,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 1.000,00
Arrotondamento per difetto	€ 3,43

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 23.340,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	011 – Garage sub 13 e magazzino sub 848
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 13, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 70,24 Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 84, indirizzo via Loncon, piano S1, comune Jesolo, categoria C/2, classe 7, consistenza 9 mq, superficie 11 mq, rendita € 15,80
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 23.340,00**

LOTTO 12

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon 3

Lotto:012 – Garage sub 15

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Garage [C6] sito in frazione: Jesolo Paese, via Loncon 3

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 15, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, superficie 26 mq, rendita € 80,77

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità in data 15/02/2011 al n. di prot. 10/076684
NOTE: (cambio intestazione agibilità: [redacted]

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Garage [C6]

Garage interrato con rampa d'accesso comune agli altri box auto e magazzini.

Superficie complessiva di circa mq **26,20**
È posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 2010
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (altezza interna del garage)
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Portone d'ingresso tipologia: **basculante con doppia maniglia** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
superficie lorda calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	Sup. lorda di pavimento	26,20	1,00	26,20	€ 850,00
		26,20		**26,20**	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750 Valore di mercato max (€/mq): 1000

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.

Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A - Garage [C6] sito in Jesolo (VE), via Loncon 3, **LIBERO**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data 10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE

DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna
6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: € 116,57 (periodo dal 01/08/2020 al 31/07/2021)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 26,50
Millesimi di proprietà: 2,8960/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore condominiale
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 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.270,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	26,20	€ 850,00	€ 22.270,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.270,00
Valore corpo	€ 22.270,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.270,00
Valore di stima	€ 22.270,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage [C6]	26,20	€ 22.270,00	€ 22.270,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 26,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento per difetto	€ - 8,50

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 22.200,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili
Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID — Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie

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 d porre all'asta

Lotto	012 – Garage sub 15
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 15, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, superficie 26 mq, rendita € 80,77
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **22.200,00**

LOTTO 13

Bene in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Jesolo Paese**
Via Loncon SNC (senza numeri civici)

Lotto:013 – Unità in corso di costruzione subalterni 56-57-60-61

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: [redacted] – Codice fiscale: [redacted] – Sede legale: [redacted]

Risposta al terzo punto del quesito
Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: supermercato (buona), negozi e uffici
Caratteristiche zone limitrofe: turistiche
Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave
Attrazioni storico-paesaggistiche: Laguna Veneta, spiagge del litorale
Principali collegamenti pubblici: autobus 250 m

Identificativo corpo:
A - Fabbricati in corso di costruzione [F3] siti in frazione: Jesolo Paese, via Loncon SNC

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] – Piena proprietà Cod. Fiscale: [redacted] Sede legale: Treviso
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 56 piano S1:
[redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 57 piano S1;
[redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 60 piano T;
[redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 61 piano T;

indirizzo via Monticano, comune Jesolo,
categoria unità in corso di costruzione (F3)

Confini: il mappale 1221 confina a nord con via Loncon, a est con via Monticano, a sud con il mappale 1172, a ovest con il mappale 2075

Note conformità catastale: Quando verranno conclusi i lavori si dovrà procedere con l'accatastamento di tutte le unità (pratica docfa per ogni unità) assegnando loro categoria e rendita; distinguendo anche le unità comuni (BCNC).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 07/01113
Intestazione: Basso Sile snc
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: progetto per la realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/11/2007 al n. di prot. 07/066142
Rilascio in data 18/06/2008
Agibilità parziale non rilasciata non essendosi ancora concluse le opere né dell'interrato né quelle per la realizzazione dei due fabbricati fuori terra.

4.1.1 Conformità edilizia:

Informazioni in merito alla conformità edilizia (interrato): non conforme per mancata realizzazione delle partizioni interne dei magazzini. Per l'interrato esistente, si dovrà presentare una SCIA per completamento opere e/o Variante e conseguire un'agibilità parziale. Si stima una spesa di € 10.000,00

Note: per conseguire la volumetria già assentita e all'oggi disponibile, l'aggiudicatario potrà presentare una pratica edilizia (SCIA) per completamento opere oppure un nuovo progetto mantenendo la volumetria per ora ancora conseguibile.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 1979 del 19.07.2002
Zona omogenea:	D2.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 19
Indice edificatorio	2 mc/mq calcolato sulla superficie territoriale e non su quella fondiaria (v. in allegato nota Comune di Jesolo)

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia
Estremi delle convenzioni:	v. 6.1.3
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT	SI

Note sulla conformità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Fabbricati in corso di costruzione [F3]

Il progetto prevedeva un interrato comune alle sei palazzine con un tunnel di manovra principale e uno secondario oltre a una rampa di accesso per veicoli; per ogni palazzina un vano ascensore.
Al piano interrato si trovano garage e magazzini.
Nella porzione sottostante agli edifici E e F, l'interrato è concluso nelle sue parti strutturali, ma i garage sono privi di portoni, non vi sono gli ascensori, le scale sono prive di corrimani e finiture, la pavimentazione è in cemento al grezzo, non vi sono le dotazioni antiincendio, non vi sono gli impianti elettrici. Le partizioni interne dei previsti magazzini e le relative porte non sono state realizzate.
L'area di cantiere si presenta abbandonata con molti materiali alcuni anche riutilizzabili, ma non suscettibili di un interesse economico tale per cui si debba valutarne a parte l'ammontare, date le condizioni di ricovero.
Nell'interrato vi sono evidenti ristagni d'acqua meteorica provenienti dai vani ascensore e dalle forometrie. L'acqua non è presente negli spazi di manovra perché essi sono già dotati di impianti di scarico evidentemente funzionanti; si notano anche i segni di evaporazione naturale.
Il tunnel principale è chiuso da una paretina in cartongesso, bloccando l'accesso ai garage e ai locali della superficie in fase di realizzazione.
L'aggiudicatario di questo lotto potrebbe considerare opportuno dare immediato accesso ai garage esistenti, previo conseguimento di agibilità parziale, per poi realizzare in tempi diversi le due palazzine E e F. Il progetto approvato prevedeva la realizzazione, oltre al piano interrato, di 3 piani fuori terra di circa 200 m^2 a piano; l'edificio "E" aveva una volumetria fuori terra prevista di 1.749,25 mc, mentre l'edificio "F" di 1.786,18 mc. Tale volumetria è, all'oggi, ancora conseguibile.
Attualmente l'accesso al piano interrato avviene solamente dai due vani scala.

Superficie complessiva realizzata di circa mq **714,20**
È posto al piano: interrato (gli altri piani non sono stati costruiti)
L'edificio è stato costruito nel: 2010 e non ancora ultimato
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso; è necessario una pulizia generale del piano interrato, sarà necessario rimuovere l'acqua infiltratasi nel corso degli anni tramite l'ausilio di pompe. Dovrà anche essere fatta una cernita dei materiali edili presenti sullo scoperto per valutarne lo stato di riutilizzo.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:
Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:
Pavimentazione interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**
Note: le zone dove erano previsti i magazzini sono allagate

Informazioni relative al calcolo della consistenza: piano interrato
Superficie lorda pavimento (SLP) calcolata e verificata con rilievo strumentale durante il sopralluogo;
Potenzialità: volumetria lorda (V) indicata in elaborati grafici di Variante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Volume potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano interrato	SLP	714,2		1,00	714,2	€ 600,00
Volumetria edificio "E"	V		1.749,25	1,00		€ 155,00
Volumetria edificio "F"	V		1.786,18	1,00		€ 155,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Autorimesse e box Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 – 2020 Zona: Jesolo Paese
Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: box
Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750,00 Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/proprietario: Basso Sile s.p.a. **proprietario ante ventennio dal 28/12/1973 al 29/09/1986.** In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Luisa Semi, in data 28/12/1973, ai nn. 17815; trascritto a Venezia, in data 07/01/1974, ai nn. 548/520. Note: Beni in Jesolo CT fg, mapp. 57 ha 8.19.20

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.r.l. **proprietario ante ventennio dal 29/09/1986 al 06/10/1999.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Pina Ivanissevich, in data 29/09/1986, ai nn- 38161; registrato a Venezia, in data 17/10/1986, ai nn. 6422; trascritto a Venezia in data 17/02/1987, ai nn. 3719/2832.
Note: Beni in Jesolo CT fg. 52, mapp. 57 ha 8.19.30

Titolare/Proprietario: Basso Sile s.n.c. di Otello Simeoni & C. **proprietario ante ventennio dal 06/10/1999 al 16/02/2009.** In forza di atto di trasformazione di società a rogito di Notaio Faotto Mario, in data 06/10/1999, ai nn. 112556; trascritto a Venezia, in data 22/12/1999 ai nn. 38204/23661.
Note: Beni in Jesolo Ct fg 52, mapp. 842ha 7.43.17

Titolare/Proprietario: Eurosilis s.r.l. dal 16/02/2009 ad oggi (**attuale proprietario).** In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 16/02/2009, ai nn. 86968/35288; trascritto a Venezia, in data 19/02/2009, ai nn- 5499/3332.
Note: Beni in Jesolo CT fg 52, mapp.1145 are 45.00

Identificativo corpo: A - Fabbricati in corso di costruzione [F3] siti in Jesolo (VE), via Loncon SNC, **LIBERI**

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:

- A favore del fondo identificativo al foglio 52 mappale 57 superficie (mq) 81930. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 20/11/1992 ai nn. 52928 iscritto/trascritto a Venezia in data 14/12/1992 ai nn. 25541/18287; COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA SERVITU' DI FOGNATURA a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo indentificato al foglio 52 mappale 57. A rogito di notaio Bordieri Carlo in data 08/05/1996 ai nn. 61862 iscritto/trascritto a Venezia in data 17/05/1996 ai nn. 11380/7810; COSTITUZIONE DI VINCOLO – VINCOLO D'USO a carico: BASSO SILE S.R.L. a favore: COMUNE DI JESOLO

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18332/6424 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43621/27229; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 915. A rogito di Notaio Loverre Luigi in data 15/11/2004 ai nn. 18333/6425 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/11/2004 ai nn.43622/27230; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1145. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 13/04/2007 ai nn. 84386/33302 iscritto/trascritto a Venezia in data 26/04/2007 ai nn. 16951/9560; ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA a carico: BASSO SILE S.N.C. DI OTELLO SIMEONI & C. a favore: COMUNE DI JESOLO.

- A favore del fondo identificato al foglio 52 mappale 1121. A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 31/01/2011 ai nn.89553/37301 iscritto/trascritto a Venezia in data

10/0/2011 ai nn. 4892/3133; ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a carico: EUROSILIS S.R.L. a favore: EUROSILIS S.R.L.
BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221 SUB DA 36 A 41, SUB DA 48 A 73.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] derivante da: Mutuo fondiario; importo ipoteca: € 10.000.000,00; importo capitale: € 5.000.000,00; A rogito di Notaio Bordieri Carlo in data 16/02/2009 ai nn. 86970/35289; Iscritto/trascritto a Venezia in data 19/02/2009 ai nn. 5500/1024;

Note: BENI IN JESOLO CT FG. 52 MAPP.1145 ARE 45.00 – ANNOTAMENTO N. 6002/1152 DEL 21/02/2011 RESTRIZIONE BENI FG. 52 MAPP. 1221/2, MAPP. 1221/64, MAPP, 1221/67, MAPP. 1221/70, MAPP 1221/72 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N.REP.89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 6003/1153 DEL 21/02/2011DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA PER BENI IN JESOLO FG. 52 MAPP. 1221/54, MAPP. 1221/55, MAPP. 1221/56, MAPP. 1221/57, MAPP. 1221/61, MAPP. 1221/60 IPOTECA PER EURO 6.700.000,00 CAPITALE EURO 3.350.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/25 IPOTECA PER EURO 320.000,00 CAPITALE PER EURO 160.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/12 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/13 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/15 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/16 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/17 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP.1221/18 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/19 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/22 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 BENI IN JESOLO MAPP. 1221/27 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE EURO 15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 25/01/2011 N. REP. 89526/37281 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16700/2311 DEL 12/06/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/81, MAPP.1221/84, MAPP.1221/102, MAPP. 1221/103, MAPP. 1221/105, A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP. 91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 16701/2312 DEL 12/06/2012 FRAZIONAMENTO IN QUOTA BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP.1221/56, MAPP.1221/57, MAPP. 1221/60, MAPP. 1221/61 IPOTECA PER EURO 3.400.000,00 CAPITALE EURO 1.700,000,00 BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/99 IPOTECA PER EURO 30.000,00 CAPITALE PER EURO

15.000,00 A FAVORE BANCA NAZIONELE DEL LAVORO SPA – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 04/06/2012 N. REP.91475/38863 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO – ANNOTAMENTO N. 18774/2635 DEL 02/07/2012 RESTRIZIONE BENI IN JESOLO CF FG. 52 MAPP. 1221/25 A FAVORE BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – ROMA A CARICO [redacted] – VENEZIA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA DEL 13/06/2012 N. REP. 91521/38902 NOTAIO BORDIERI CARLO DI JESOLO

6.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 02/05/2019 ai nn. 2757 iscritto/trascritto a Venezia in data 25/06/2019 ai nn. 21515/14978;

6.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna
6.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6.3 Misure Penali: Dato non disponibile

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: Nessuna
Millesimi di proprietà: 330,2550/1000.
Non conteggiati singolarmente (derivano dalla differenza di 1000 - totale millesimi altre unità)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: attualmente no
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica con valutazione potenzialità edificatoria

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Venezia;
Ufficio tecnico di Jesolo;
Altre fonti di informazione: annunci di vendita (asking price)

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 976.511,65

Destinazione	Superficie Equivalente	Volume Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano interrato	714,2		€ 600,00	€ 428.520,00
Volume realizzabile edificio "E"		1.749,25	€ 155,00	€ 271.133,75
Volume realizzabile edificio "F"		1.786,18	€ 155,00	€ 276.857,90

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€	976.511,65
Valore corpo	€	976.511,65
Valore complessivo intero	€	976.511,65
Valore complessivo diritto e quota	€	976.511,65
Valore di stima	€	976.511,65

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati in corso di costruzione [F3]	€ 976.511,65	€ 976.511,65

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€	-10.000,00
Spese stimate di rimozione materiali e pulizia cantiere	€	-15.000,00
Arrotondamento per difetto	€	- 26,65

Giudizio di comoda divisibilità: Comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 249,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 951.450,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista per questa tipologia di immobili

Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID Valori diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa, planimetrie e visure catastali
Pratica edilizia
Estratto PRG
Millesimi e spese condominiali
Ispezioni ipotecarie
Parere (PEC) ufficio urbanistica su volumetria conseguibile

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 d porre all'asta

Lotto	013 – Unità in corso di costruzione sub 56-57-60-61
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo A:** 1/1 di [redacted] – Piena proprietà
Identificativo catastale	**Corpo A:** Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 56, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria unità in corso di costruzione (F3) Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 57, indirizzo via Monticano, piano S1, comune Jesolo, categoria unità in corso di costruzione (F3) Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 60, indirizzo via Monticano, piano T, comune Jesolo, categoria unità in corso di costruzione (F3) Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] foglio 52, particella 1221, subalterno 61, indirizzo via Monticano, piano T, comune Jesolo, categoria unità in corso di costruzione (F3)
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 951.450,00**

L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Miggiani