

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **289/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Appartamento al 15° Piano con Garage

Esperto alla stima: Arch. Franco Davanzo
Codice fiscale: DVNFNC61C18H823V
Studio in: Galleria San Donato 4 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421487834
Email: studio.davanzo@pec.fsda.it
Pec: studio.davanzo@pec.fsda.it

Riassunto Perizia

Bene: Via Aleardo Aleardi n. 18 - Torre Aquileia - Jesolo Lido (VE) - 30016

Descrizione generica: Appartamento con garage

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento al 15° piano con Garage

Corpo APPARTAMENTO CON GARAGE: Jesolo Lido, Via Aleardo Aleardi n. 18 – “Torre Aquileia”

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Gravami e Oneri

- Descrizione onere: **Convenzione con Comune di Jesolo**; A rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello in data 09-10-2006; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/10/2006 ai nn. /26318; Atto di convenzione edilizia a favore del Comune di Jesolo (VE).

- Descrizione onere: **Servitù di passo a favore di ENEL**; A rogito di Notaio Dalla Valle Albano in data 08/10/2008 ai nn. 30924/23981; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/10/2008 ai nn. 36556/22171; In virtù di Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito, viene trascritta servitù di passo, sia di persone che di mezzi a favore di ENEL Distribuzione spa.

- Descrizione onere: **Obbligo Edilizio a favore del Comune di Jesolo (VE)**; A rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello in data 02/10/2008 ai nn.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 14/10/2008 ai nn. /22283; In virtù di atto di obbligo edilizio a favore del Comune di Jesolo.

- Descrizione onere: **Atto di Integrazione Urbanistica** a favore di Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Maurizio Bianconi in data 10/11/2008 ai nn.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2008 ai nn. /24988; Atto di integrazione urbanistica a favore del Comune di Jesolo (VE).

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banca Antonveneta spa contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 450000; A rogito di Notaio Sergio Cardarelli in data 12/10/2010; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/10/2010 ai nn. 35070/7886

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 1000000; A rogito di Notaio Roberta Cardarelli in data 02/12/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 34973/5866

- **Pignoramento** a favore di AMCO-ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED] Derivante da: Pignoramento Immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Padova in data 13/09/2021 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 30/09/2021 ai nn. 35157/25387;

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€. 600.000,00**
cui si trova:

Sommario

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Elenco pagine quesiti

- Pag. 6** Quesito n. 1 “Completezza della documentazione”
- Pag. 6** Quesito n. 2 “Generalità dell'Esecutato”
- Pag. 6** Quesito n. 3 “Individuazione dei beni”
- Pag. 7** Quesito n. 4 “Verifica di regolarità urbanistica”
- Pag. 11** Quesito n. 5 “Stato di possesso degli immobili”
- Pag. 11** Quesito n. 6 “Vincoli ed oneri giuridici”
- Pag. 14** Quesito n. 7 “Spese”
- Pag. 14** Quesito n. 8 “Valutazione complessiva dei beni”
- Pag. 16** Quesito n. 9 “Valutazione della sola quota indivisa ”
- Pag. 16** Quesito n. 10 “Lista degli allegati”
- Pag. 17** Quesito n. 11 “Vendita dell'immobile”
- Pag. 17** Quesito n. 12 “Schema identificativo dei beni”

Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione Jesolo Lido
Via Aleardo Aleardi n. 18 - Torre Aquileia

Lotto: 001 - Appartamento al 15° Piano con Garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento è posto al piano 15° della notissima "Torre Aquileia". L'edificio di più di 20 piani è stato per lungo tempo l'edificio più alto di Jesolo ed il suo sky line ne divenne simbolo. La zona ove è stata realizzata "Torre Aquileia" è posta tra la notissima Piazza Mazzini e Piazza Internazionale, ben conosciuta per il grande parcheggio multipiano. La zona è tra le più ricercate dell'intera città turistica di Jesolo, soprattutto per la presenza di locali pubblici molto noti (Gasoline; La Capannina ...) e ricercati dal pubblico giovane; inoltre a Piazza Mazzini si tengono, spesso, spettacoli televisivi di livello nazionale. La zona è ricca di attività di ristorazione e di servizi legati alla balneazione

Caratteristiche zona: residenziale di pregio

Area urbanistica: residenziale turistica a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristorazione (a 50 m), Spiaggia (a 100 m)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Venezia a circa 50 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia del mare Adriatico.

Attrazioni storiche: Centro storico di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus a 200 m, Aeroporto di Venezia a 40 Km, Casello Autostrada A4 circa 30 Km, Stazione Ferroviaria di San Donà - Jesolo a 20 Km

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE.

sito in frazione: Jesolo Lido, Via Aleardo Aleardi n. 18 - Torre Aquileia

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

APPARTAMENTO

Intestazione: [REDACTED] proprietario di 1000/1000, foglio 73, particella 1144, subalterno 249, indirizzo Via Aleardo Aleardi n. 18 , piano 15, comune Jesolo, categoria A/2 b, classe 4, consistenza Vani 5, superficie 83, rendita €. 490,63

Identificato al catasto Fabbricati :

AUTORIMESSA

Intestazione: [REDACTED] proprietario di 1000/1000, foglio 73, particella 1144, subalterno 75, indirizzo Via Aleardo Aleardi n. 18, piano S-1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, superficie mq. 21, rendita €. 78,50

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: P. di C. n. T/06/01596 del 29.03.2006

Per lavori: Demolizione dell'Hotel Aquileia e ricostruzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 28/03/2006 al n. di prot. 06/019054

Rilascio in data 29/03/2006 al n. di prot. 06/019054- 06/016720

Abitabilità/agibilità in data 02/02/2009 al n. di prot. 09/003170

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire
 Note tipo pratica: T/06/01845
 Per lavori: [REDACTED]
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 29/03/2006 al n. di prot. 06/019315
 Rilascio in data 09/10/2006 al n. di prot. 06/019315 - 06/47421
 Abitabilità/agibilità in data 02/02/2009 al n. di prot. 09/003170

Numero pratica: Permesso di Costruire
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Variante sostanziale per la realizzazione di "Torre Aquileia"
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 26/09/2008 al n. di prot. 08/050448
 Rilascio in data 01/12/2008 al n. di prot. 08/050448-08/64466
 Abitabilità/agibilità in data 02/02/2009 al n. di prot. 09/003170

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante VTR n. 28 DEL 16.04.2019
Zona omogenea:	Zona C1
Norme tecniche di attuazione:	La zona è sottoposta ai seguenti vincoli: PAT. art. 6, 7, 13, 14, 14ter, 15 e 22 PGRA: art. 14 PAI, Pai Piave art. 12 Tutte le informazioni necessarie sono contenute nell'estratto alle Norme Urbanistiche di cui all'All.to 14
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Se sì, di che tipo?	/
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto APPARTAMENTO CON GARAGE**

I beni oggetto di stima sono costituiti da: appartamento posto al piano 15°; autorimessa posta al Piano Interrato.

Il complesso è stato edificato a partire dall'anno 2006 e dichiarato agibile nel febbraio 2009. Esso è composto da un'ampia porzione destinata a piscina condominiale e ad uffici ed attività commerciali che si estende sui primi due piani; al di sopra di questi si erge la torre di complessivi altri 21 piani. E' presente un piano interrato adibito ad autorimesse.

Appartamento al quindicesimo piano:

Trattasi di appartamento di grandissimo pregio, posto su "Torre Aquileia" un edificio di più di 20 piani progettato dall'archistar Carlos Ferrater. Al piano si accede, normalmente, attraverso il servizio ascensore ma è presente anche il vano scale comuni. L'appartamento, è così composto: ingresso-soggiorno- angolo cottura da mq. 30,27 circa; disimpegno notte mq. 1,50 circa; bagno mq. 4,00 circa; camera matrimoniale mq. 14,00 circa; disimpegno mq. 1,79 circa; bagno da mq. 2,58 circa; camera da mq. 11,22 circa. E' presente una terrazza di grandissimo pregio, difesa da brise soleil scorrevoli da mq. 26,71 che da luce a tutto l'appartamento e consente allo sguardo di spaziare sia verso il mare Adriatico e sia verso la Laguna di Venezia.

Le pareti verso l'esterno sono tutte vetrate e protette da ulteriori brise-soleil scorrevoli. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m. 2,70 circa.

Il riscaldamento, così come il raffrescamento sono servizi centralizzati. Il pavimento è in listoni di legno, le pareti sono in lastre di cartongesso pitturato, i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato, i serramenti esterni in alluminio a taglio termico con vetrate del tipo isolante, le porte interne in legno tamburato e laccato.

Le finiture interne sono di grande pregio ma l'aspetto che valorizza maggiormente l'appartamento è la grande terrazza che consente di godere di un panorama decisamente esclusivo.

Garage

L'autorimessa è posta al piano interrato ed è chiusa con un basculante in metallo di qualità comune ma, comunque, dotato di motore elettrico. Il pavimento è in cemento armato levigato, le pareti realizzate con blocchi tipo Lecabloc pitturati. La superficie del garage è pari a mq. 19,00 netti. L'altezza interna è pari a circa m. 2,52.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di- Piena proprietà**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in ottime condizioni di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata secondo le prescrizioni di cui al DPR 138/98 all.C. La superficie dell'appartamento, al lordo di pareti interne ed esterne assume indice di omogeneizzazione pari a 1. La superficie delle terrazze assume indice di omogeneizzazione pari a 0,33. L'autorimessa ha un valore proprio e la superficie commerciale è calcolata al lordo di pareti interne ed esterne.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al 15° piano	sup lorda di pavimento	0	77,00	1,00	77,00	€ 7.500,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0	34,00	0,33	11,22	€ 7.500,00
Autorimessa piano interrato	sup lorda di pavimento	0	21,00	1,00	21,00	€ 2.500,00
			132,00		109,22	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Cardarelli, in data 12-10-2010, ai nn. 86959/25021; trascritto a Venezia , in data 26/10/2010, ai nn. 35069/21170.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] dal 02/11/2004 al 02/10/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bordieri , in data 02/11/2004, ai nn. ; trascritto a Venezia , in data 05/11/2004, ai nn. /25601.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 02/11/2004 al 02/11/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bordieri Carlo, in data 02/11/2004, ai nn. ; trascritto a Venezia , in data 05/11/2004, ai nn. /25600.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **02/11/2004** . In forza di Conferimento in società - a rogito di Notaio INTERSIMONE Giorgio, in data 17/12/1998, ai nn. ; trascritto a Venezia , in data 07/11/2001, ai nn. /24170.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON GARAGEsito in Jesolo (VE), Via Aleardo Aleardi n. 18 - Torre Aquileia **Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Servitù di passo a favore di ENEL; A rogito di Notaio Dalla Valle Albano in data 08/10/2008 ai nn. 30924/23981; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/10/2008 ai nn. 36556/22171; In virtù di Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito, viene trascritta servitù di passo, sia di persone che di mezzi a favore di ENEL Distribuzione spa.

- Descrizione onere: Obbligo Edilizio a favore del Comune di Jesolo (VE); A rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello in data 02/10/2008 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Venezia in

data 14/10/2008 ai nn. /22283; In virtù di atto di obbligo edilizio a favore del Comune di Jesolo.

- Descrizione onere: Convenzione con Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Angelo Sergio Vianello in data 09-10-2006; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/10/2006 ai nn. /26318; Atto di convenzione edilizia a favore del Comune di Jesolo (VE).

- In virtù di atto a rogito notaio Talice Paolo del 16-03-2006 trascritto a Venezia il 27-03-2006 al n. reg. part. 7956 su immobili del NCEU Fg.73 mapp. 248/3 e mapp. 248/4 e nel NCT Fg.73 mapp.le 754, NCT Fg.73 mapp. 162 (cabina ENEL) viene trascritta convenzione edilizia a favore di Comune di Jesolo con sede in Jesolo c.f. 00608720272. Tale trascrizione viene integrata con successiva trascrizione n. 24988 del 17-11-2008.

- Descrizione onere: Atto di Integrazione Urbanistica a favore di Comune di Jesolo; A rogito di Notaio Maurizio Bianconi in data 10/11/2008 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2008 ai nn. /24988; Atto di integrazione urbanistica a favore del Comune di Jesolo (VE).

ATTENZIONE: Il certificato notarile redatto dal notaio Dr. Rocco MANCUSO che è allegato agli atti, riporta altre scritture:

- a) Contratto preliminare di compravendita a rogito notaio Bordieri Carlo del 06-11-2003 in cui la [REDACTED] promette di vendere a [REDACTED] gli immobili contraddistinti al NCEU Fg.73 mapp.li 248/3 e 248/4. Si precisa che si tratta dell'intero stabile e relative pertinenze denominato Hotel Aquileia;
- b) In virtù di trasferimento di sede sociale per atto a rogito notaio Bianconi Maurizio del 06-04-2006 trascritto in ritardo a Venezia il 05-06-2007 al n. 13308 del registro particolare la [REDACTED] cf [REDACTED] varia la sede legale [REDACTED];
- c) In base a nota di variazione catastale di tipo mappale n. 22542.1/2008 in atti dal 01.02.2008 il mappale 956 del fg. 73 (ente urbano) viene soppresso dando origine al mappale 1144 dello stesso Fg. 73 (ente urbano) e con nota di costituzione n. 493.1/2008 in atti dall'08-02-2008 sullo stesso terreno si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità distinte nel NCEU Fg.73 mappale 1144/1 (bene comune non censibile), mapp. 1144/3 (fabbricato in corso di definizione) e mapp. 1144/4 (fabbricato in corso di definizione).
- d) In virtù di permuta per atto a rogito notaio DALLA VALLE Albano del 08-10-2008 trascritto a Venezia il 13-10-2008 al n. 22170 del registro part. L'immobile distinto nel NCEU Fg.73 mappale 142 dalla ditta ENEL Distribuzione s.pa con sede in Roma c.f. 05779711000 passa alla ditta [REDACTED] con sede [REDACTED] per la piena proprietà.
- e) In base alla nota di variazione catastale per divisione- fusione- ultimazione di fabbricato urbano n. 26121.1 / 2008 in atti dal 13-11-2008 le particelle 142, pc. 1144/1, pc. 1144/3 e pc. 1144/4 del Fg 73 vengono soppresse dando origine anche alla pc. 1144/75 del Fg. 73 così come meglio descritta in premessa, Mappale 1144 subalterni 144, 145, 148, 149, 152, 153, 156, 157, 160, 161, 164, 168, 169, 172, 173, 176, 180, 181, 184, 185, 188, 189, 192, 193, 196, 197, 200, 201, 204, 205, 208, 209, 212, 216, 217, 220, 221, 224 del Foglio 73.
- f) In base alla nota di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 1822.1/2009 in atti dal 29-01-2009 la particella 1144 subalterni 144, 145, 148, 149, 152, 153, 156, 157, 160, 161, 164, 168, 169, 172,

173, 176, 180, 181, 184, 185, 188, 189, 192, 193, 196, 197, 200, 201, 204, 205, 208, 209, 212, 216, 217, 220, 221, 224, del Foglio 73 vengono soppresse dando origine anche al Mapp. 1144 sub. 249 dello stesso foglio 73 come meglio indicata in premessa.

- g) E' altresì indicato l'atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale atto notaio Cardarelli Roberta del 10-10-2012 trascritto a Venezia il 24-10-2012 ai nn. 29656/21070 nel quale sono fatti confluire gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare.

Esiste inoltre la seguente scrittura:

- h) E' stato stipulato l'atto di Modifica del Fondo Patrimoniale in data 27-11-2015 notaio Roberta Cardarelli rep. 15368 racc. 9403 con il quale viene estromesso dal Fondo Patrimoniale l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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 Antonveneta spa contro ; Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00 ; A rogito di Notaio Sergio Cardarelli in data 12/10/2010; Iscritto/trascritto a Venezia in data 26/10/2010 ai nn. 35070/7886

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro; Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00; A rogito di Notaio Roberta Cardarelli in data 02/12/2015; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/12/2015 ai nn. 34973/5866

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA contro ; Derivante da: Pignoramento Immobiliare ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Padova in data 13/09/2021 ai nn. iscritto/trascritto a Venezia in data 30/09/2021 ai nn. 35157/25387;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Spese condominiali annuali esclusi consumi:
2.800,00 €

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Appartamento 8,37/1000; Garage 0,92/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Vi è l'ascensore per l'accesso ai piani.
L'appartamento si distribuisce in unico piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Piscina 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:

Si perverrà al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima attraverso il metodo del confronto con beni recentemente compravenduti sul mercato locale.

8.2. Fonti di informazione:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dati OMI

Comune di Jesolo, Zona suburbana LIDO OVEST; Abitazioni Civili, Destinazione Residenziale Stato di conservazione, anno 2021 2° Semestre OTTIMO da €. 3.000,00 a €. 3.900,00.

I valori OMI sono un riferimento orientativo. Altri appartamenti situati sulla stessa Torre Aquileia, sono stati quotati ad un prezzo più basso di quello indicato nella presente perizia, ma si deve assolutamente tener conto dell'esposizione dell'appartamento: un appartamento rivolto verso il mare ha un valore assolutamente più alto rispetto a un immobile simile ma rivolto verso l'entroterra. Fino a qualche anno fa, gli immobili facenti parte della "Torre Aquileia" avevano subito una riduzione di prezzo, a ragione:

- della particolare forma distributiva dell'appartamento;
- del fatto che i bagni erano ciechi;
- ultimamente dal blocco del mercato a causa della pandemia Covid 19.

Allo stato attuale si deve registrare un incremento molto importante dei prezzi del nuovo a ragione del fatto che molti interventi di ricostruzione dopo ristrutturazione e rinforzo sismico godono dei benefici del sismabonus (che ne aumenta il prezzo di circa €. 100.000/cd unità); Vi è inoltre da registrare un incremento dei materiali edili che ha fatto slittare i prezzi di produzione molto in alto.

Ne consegue che edifici di particolare pregio si sono rivalutati.

8.3. Valutazione corpi:

APPARTAMENTO CON GARAGE.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 603.036,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al 15° piano	77,00	€ 7.500,00	€ 577.500,00
Terrazza	11,22	€ 7.500,00	€ 84.150,00
Autorimessa piano interrato	21,00	€ 2.500,00	€ 52.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 670.040,00
Mancanza di garanzie su impianti detrazione del 10.00%			€ -67.004,00
Valore corpo			€ 603.036,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 603.036,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 603.036,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO CON GARAGE		109,22	€ 603.036,00	€ 603.036,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

APPARTAMENTO CON GARAGE

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 250,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 250,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 500,00

Totale costi di cancellazione: € 1.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € **602.536,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO CON GARAGE****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Comune di Villa del Conte (PD) certificato cumulativo
2. Comune di Venezia (VE) Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni
3. Agenzia delle Entrate certificato di attribuzione del Codici fiscali
4. Comunicazione Agenzia delle Entrate per contratti di Locazione o Comodati d'uso
5. Estratto mappa del Comune di Jesolo Fg. 73 Mapp. 1144
6. Visura Catastale Comune di di Jesolo Fg. 73 Mapp. 1144 sub 75 – 249
7. Elaborato planimetrico con elenco subalterni Comune di di Jesolo Fg. 73 Mapp. 1144
8. Schede catastali Comune di di Jesolo Fg. 73 Mapp. 1144 sub 75 – 249
9. Documentazione Fotografica
10. Permesso di Costruire Comune di Jesolo T/06/01596 del 31/03/2006
11. Permesso di Costruire Comune di Jesolo T/06/01845 del 09/10/2006
12. Permesso di Costruire Comune di Jesolo T/08/02880 del 1/12/2008
13. Certificato di Agibilità Parziale Comune di Jesolo del 02/02/2009
14. Normativa Comunale

15. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)
16. Planimetria per caldo superfici
17. Copia atto Notaio Cardarelli Sergio del 12/10/2010 Rep. 86959 Rac 25021
18. Atto del Notaio Cardarelli Roberta del 10/12/2012 Rep. 11.269 Racc. 6.826
19. Atto del Notaio Cardarelli Roberta del 27/11/2015 Rep. 15.368 Racc. 9.403
20. E-mail Amministratore

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: La vendita sarà sottoposta a tassa di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento al 15° Piano con Garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo APPARTAMENTO CON GARAGE: 1000/1000 di Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo APPARTAMENTO CON GARAGE: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] il [REDACTED] proprietario di 1000/1000, foglio 73, particella 1144, subalterno 249, indirizzo Via Aleardo Aleardi n. 18 , piano 15, comune Jesolo, categoria A/2 b, classe 4, consistenza Vani 5, superficie 83, rendita € €. 490,63</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] il [REDACTED] proprietario di 1000/1000, foglio 73, particella 1144, subalterno 75, indirizzo Via Aleardo Aleardi n. 18, piano S-1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, superficie mq. 21, rendita € €. 78,50</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 602.536,00 € arrotondato a €. 600.000,00

Data generazione:
27-06-2022 17:06

L'Esperto alla stima
Arch. Franco Davanzo