
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **B2 INVESTIMENTI S.r.l.**

contro

N° Gen. Rep. **302/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - abitazione sub. 1 e garage sub. 15

Lotto 002 - abitazione sub. 2 e garage sub. 17

Lotto 003 - garage sub. 12

Lotto 004 - magazzino sub. 24

Lotto 005 - magazzino sub. 27

Lotto 006 - posto auto sub. 28

Esperto alla stima: dott. geom. Giuseppe Saverino
Codice fiscale: SVRGPP75P15L736U
Studio in: Viale Garibaldi 65 - 30173 Mestre (VE)
tel: +39 3495591211
Email: savegiuseppe@gmail.com
Pec: giuseppe.saverino@geopec.it

Riassunto Perizia

Bene: via Treviso 25 - Lido di Jesolo - Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica:

Oggetto di stima sono n.8 unità immobiliari ad uso residenziale, facenti parte di più ampio condominio "fronte mare", dotato di spiaggia condominiale con piscina, denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso oltre che dalla stessa via Treviso anche da sud direttamente dal lungomare denominato "Mike Bongiorno" per mezzo di accesso pedonale.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari per la spiaggia e il mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carraio nonché da sud dal lungomare per mezzo di accesso pedonale.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 appartamenti, e da piano interrato ospitante garages e i magazzini.

Gli appartamenti risultano dotati di ampie vetrate che caratterizzano i prospetti e far parte di condominio "fronte mare" dotato di spiaggia condominiale con relativa piscina.

Identificativo Lotto: 001 - abitazione sub. 1 e garage sub. 15

Corpo A: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data ()

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data ()

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data ()

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data ()

- Ipoteca volontaria attiva ora a favore di
Cooperativa per azioni contro .

Iscritta a Venezia in data
- Ipoteca legale attiva a favore

Derivante da:

Iscritta a Venezia in data:

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 912.971,00

Identificativo Lotto: 002 - abitazione sub. 2 e garage sub. 17

Corpo A: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione;
trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta :

- Ipoteca volontaria attiva ora a favore

Derivante da: atto di cessione di credito;

0;

Iscritta a Venezia in data
Ipoteca legale attiva a favore di

Derivante da:

Iscritta a Venezia in data

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 943.971,00

Identificativo Lotto: 003 - garage sub. 12

Corpo A: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione;
trascritta a Venezia
" con sede

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
trascritta a Venezia in
con sede in Verona a carico dei

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

- Ipoteca volontaria attiva ora a favore di

Derivante da: atto di cessione di credito;

Iscritta a Venezia in data

- Ipoteca legale attiva a favore

sede in

Derivante da:

Iscritta a Venezia in data:

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.071,00

Identificativo Lotto: 004 - Magazzino sub. 24

Corpo A: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione: trascritta a Venezia in data

- Ipoteca volontaria attiva ora a favore di

Derivante da: atto di cessione di credito

Iscritta a Venezia in data:

- Ipoteca legale attiva a favore di

Derivante da: ruolo dell'

Iscritta a Venezia in data:

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.471,00

Identificativo Lotto: 005 - Magazzino sub. 27

Corpo A: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 della piena proprietà

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore c. [redacted] [redacted] a Venezia in data [redacted] di [redacted] Treviso;
- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data [redacted];
- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data [redacted];
- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data [redacted]; [redacted] ai nn. [redacted] a favore della [redacted] con sede in [redacted] a carico del sig. [redacted] della società [redacted] con sede in [redacted];
- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted] a favore della [redacted] e in [redacted] sede in [redacted] a carico del signor [redacted] le in [redacted];
- Ipoteca volontaria attiva ora a favore d. [redacted] Veneto [redacted] [redacted] per azioni contro [redacted];
Derivante da: atto di cessione di credito;
Importo ipoteca: [redacted];
Importo capitale: [redacted];
Iscritta a Venezia in data [redacted] ai nn. [redacted];
- Ipoteca legale attiva a favore di [redacted] e con sede in [redacted] contro [redacted];
Derivante da: ruolo dell'Agenzia delle Entrate-riscossione del [redacted]

Iscritta a Venezia in data [redacted]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.471,00

Identificativo Lotto: 006 - garage sub. 28

Corpo A: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà d

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di

(

di

Treviso;

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione;
trascritta a Venezia in data 0-

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
trascritta a Venezia in data 1

I

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

- Ipoteca volontaria attiva ora a favore

Derivante da: atto di cessione di credito;

Iscritta a Venezia in data

- Ipoteca legale attiva a favore

Derivante da: ruolo d'

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.271,00**

Sommario

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

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

Quesiti

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

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

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali 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 staggitto
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Jesolo (VE)**
Località/Frazione **Lido di Jesolo**
via Treviso 25

Lotto: 001 - abitazione sub. 1 e 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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è l'appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di circa m2 320, il primo a destra entrando dal vano scala, con garage di pertinenza al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", dotato di spiaggia condominiale con piscina, denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember.

Il condominio risulta avere accesso oltre che dalla via Treviso anche da sud, dalla spiaggia, direttamente dal lungomare denominato "Mike Bongiorno" per mezzo di accesso pedonale.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carraio nonché da sud dal lungomare per mezzo di accesso pedonale direttamente dalla spiaggia.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini. Gli appartamenti risultano dotati di ampie vetrate che caratterizzano i prospetti e far parte di condominio "fronte mare" dotato di spiaggia condominiale con relativa piscina.

Il lotto 1 della presente perizia comprende l'abitazione posta al piano terra identificata con il sub. 1 e dal garage posto al piano interrato identificato con il sub. 15.

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, Foglio 74, part. 1237, sub. 1 (A/2) sub. 15 (C/6).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

-Foglio 74, particella 1237, subalterno 1, indirizzo via Treviso 25, categoria A/2, classe 4^, Consistenza 6 vani, Superficie 116 m2, Rendita € 588,76;

-Foglio 74, particella 1237, subalterno 15, indirizzo via Treviso 25, categoria C/6, classe 7^, consistenza 33 m2, superficie 37 m2, Rendita € 136,34;

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'abitazione risulti pressoché conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno della mancata realizzazione della spalletta posta nel corridoio/disimpegno.

Al fine di conformare la situazione catastale risulterà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, previa presentazione di istanza di sanatoria edilizia, con un costo per l'aggiornamento catastale che lo scrivente CTU stima in circa euro 700,00 onnicomprensivi di oneri fiscali e diritti catastali, mentre per il costo per la sanatoria edilizia si rimanda al successivo paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale
aggiornamento catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data

I po pratica: Denuncia INIZIO Attività

Per lavori: COSTRUZIONE

Presentazione in data

Numero pratica:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: COSTRUZIONE
Oggetto: variante
Presentazione in data

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Agibilità
Presentazione in data:

Numero pratica

Per lavori: Agibilità
agibilità parziale in data :

Per lavori: Agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la sostanziale conformità dell'abitazione e del garage di cui trattasi a meno delle seguenti lievi difformità.

Nell'abitazione non si rileva la realizzazione di una spalletta nel corridoio della zona notte e alcune misure interne risultano avere dimensioni lievemente superiori al 2%, tolleranza esecutiva prevista ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/2001, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Jesolo.

Alla luce di quanto fin ora scritto, al fine di conformare la situazione edilizia, necessita procedere con una pratica di sanatoria edilizia volta a legittimare le difformità sopra elencate.

In merito all'agibilità si fa presente che risulta essere stata presentata istanza di agibilità n.204/15 con dichiarazione di conformità del progettista del 17/07/2015 che in forza delle indicazioni intercorse con il Comune attestata la stessa a seguito dei trascorsi i termini.

Lo scrivente CTU stima un costo per procedere con l'istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/001 pari a circa euro 4.000,00 onnicomprensivi di oneri fiscali.

Regolarizzabili mediante: sanatoria

Sanatoria e agibilità: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003.
Zona omogenea:	B.2.2
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano urbanistico convenzionato
Estremi delle convenzioni:	atto del 06.04.2010 rep. 88482 racc. 36470 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 27.04.2010 ai nn. 14122/8499 e successivo atto in data 15.02.2013 rep. 15733 racc. 10097 notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), trascritto il 28.02.2013 ai nn. 6344/4164.
Obblighi derivanti:	/

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Oggetto di stima è l'appartamento al piano terra con scoperto esclusivo di circa m2 320, il primo a destra entrando dal vano scala, con garage di pertinenza al piano interrato, facenti parte di più ampio condominio "fronte mare", dotato di spiaggia condominiale con piscina, denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember.

L'accesso al condominio è garantito oltre che dalla via Treviso anche da sud direttamente dal lungomare denominato "Mike Bongiorno" per mezzo di accesso pedonale.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carraio nonché da sud dal lungomare per mezzo di accesso pedonale posto sulla spiaggia.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini.

Gli appartamenti risultano dotati di ampie vetrate che caratterizzano i prospetti e far parte di condominio "fronte mare" dotato di spiaggia condominiale con relativa piscina.

L'appartamento, avente accesso garantito da nord per mezzo del vano scala condominiale, il primo destra entrando nel vano scala, risulta composto da ingresso, soggiorno/cucina, veranda, dispensa, disbrigo, due camere e due bagni per una superficie calpestabile di circa m2 95. L'abitazione risulta avere un'altezza

interna pari a circa ml 2,70 a meno del disimpegno che presenta altezza interna di circa ml 2,40 ed avere garage di pertinenza al piano interrato con altezza interna di circa ml 2,60 con una superficie di circa mq 33.

Ai fini della consistenza l'abitazione risulta avere superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 pari a circa mq 116 oltre al garage che risulta avere superficie commerciale pari a circa mq 18,50 il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 135 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/1998 al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 50% qualora confinanti con altre unità, al 50% per la superficie destinata a garage e al 10% la superficie dell'area scoperta fino al raggiungimento della superficie principale ed al 2% la superficie eccedente.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'abitazione presenti pareti e soffitti tinteggiati al civile a meno dei bagni che presentano rivestimento parietale in ceramica con pavimentazioni in legno. L'appartamento risulta avere serramenti esterni in pvc con vetro camera, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idro sanitario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale in pompa di calore prodotta da caldaia.

Il garage presenta pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile con basculante in metallo verniciato. L'immobile nel complesso versa in ottimo stato manutentivo.

VANO	SUP. CALPESTABILE
PIANO TERRA	
ingresso	3,10
soggiorno/pranzo	26,50
Dispensa	8,10
bagno	4,90
Camera 1	9,40
Camera 2	14,80
Bagno	4,50
disimpegno	6,28
veranda	17,30
totale parziale	94,88
PIANO INTERRATO	
garage	32,93
totale appartamento + garage	127,81
Totale sup. commerciale ai sensi DPR 138/98 – m2 116 (abitazione) e m2 18,50 (garage) per una superficie complessiva (abitazione + garage) di m2 135	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

Per l'originario mappale 338 poi variato nel mappale 1237:

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

1)

in forza di atto di compravendita del :
trascritto a Venezia

2)

in forza di atto di compravendita del :

3)

in forza di atto di compravendita del

Per l'originario mappale 339 poi variato nel mappale 1237:

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

1)

in forza dei seguenti titoli:

2

b) atto di compravendita in data 7

Venezia, trascritto a Venezia, in

2)

3)

Ai fini dello stato occupazionale l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero da persone.

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:

- Pignoramento a favore di
Venezia in data

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione:
trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
trascritta a

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a
Venezia in data

società

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione: trascritta a
Venezia in data

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: atto di cessione di credito;

Importo capi Venezia in data

- Ipoteca legale attiva a favore di Ag

Derivante da: ruolo dell
In

Iscritta a Venezia in dat

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali di gestione ordinaria annua insolute al novembre 2021 per l'intero compendio in proprietà dell'esecutato ammontano a circa euro 9.323,23 il tutto così come indicato nel prospetto allegato e fornito dall'amministratore di Condominio "Studio Emanuelli", di cui euro 3.592,95 per le unità immobiliari facenti parte del presente lotto e rispettivamente euro 3.423,62 per l'appartamento ed euro 169,33 per il garage.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa.

8.2.2 Fonti di informazione:

piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

1. Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach,

cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

La ricerca effettuata risulta essere del tipo sintetico comparativa per il quale si è proceduto a prendere informazioni e reperire valori a seguito della consultazione di riveste specializzate operanti nel settore, agenzie operanti in zona ed esperienze dirette.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui:

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p}{\sum p} x$$

dove:

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei prezzi oggetto di stima.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di tre anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v Notaio dott. Nicolò Giopato di Casier (TV), Trascritto a Venezia il:

Comparabile 2:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia, Trascritto a Venezia il
ai nn.

Comparabile 3:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia, Trascritto a Venezia i
ai nn.

Comparabile 4:

atto c/v Notaio dott. Giuseppe Scioli di Treviso, Trascritto a Venezia il
ai nn.

Si precisa che nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità si è reso necessario oltre all'analisi dei comparabili anche esperire indagini preliminari dove si è tenuto opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con le relative aggiunte e detrazioni del caso.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 918.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	135,00	€ 6.800,00	€ 918.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 918.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	135,00	€ 918.000,00	€ 918.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Legale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 912.971,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:**

Risulta registrata APE n.18166/2015 redatta dall'ing. Carli Giovanni di Vicenza in classe A.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili stante la loro consistenza e il loro distributivo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza i beni oggetto di stima sono beni strumentali della società esecutata pertanto, la vendita, sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - abitazione sub. 1 e garage sub. 15
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà d
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo: foglio 74, particella 1237, subalterno 1, indirizzo via Treviso 25, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 116 mq, rendita € 588,76; foglio 74, particella 1237, subalterno 15, indirizzo via Treviso 25, categoria C/6, classe 7, consistenza 33 mq, superficie 37 mq, rendita € 136,34; <u>Intestazione:</u>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 912.971,00

Lotto: 002 - abitazione sub. 2 e garage sub. 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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è l'appartamento al piano terra, con scoperto privato di circa m2 390, il primo a sinistra entrando dal vano scala, con garage di pertinenza al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", dotato di spiaggia condominiale con piscina, denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso oltre che dalla via Treviso anche da sud direttamente dal lungomare denominato "Mike Bongiorno" per mezzo di accesso pedonale.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carraio nonché da sud dal lungomare per mezzo di accesso pedonale dalla spiaggia.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini. Gli appartamenti risultano dotati di ampie vetrate che caratterizzano i prospetti e far parte di condominio "fronte mare" dotato di spiaggia condominiale con relativa piscina.

Il lotto 2 della presente perizia comprende l'abitazione posta al piano terra identificata con il sub. 2 e dal garage posto al piano interrato identificato con il sub. 17.

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, Foglio 74, part. 1237, sub. 2 (A/2) sub. 17 (C/6).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà c

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

-foglio 74, particella 1237, subalterno 2, indirizzo via Treviso 25, categoria A/2, classe 4^, consistenza 6,5 vani, superficie 120 mq, rendita € 637,82;

-foglio 74, particella 1237, subalterno 17, indirizzo via Treviso 25, categoria C/6, classe 7^,
consistenza 37 mq, superficie 40 mq, rendita € 152,87;

Intestazione:

5

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'abitazione risulti pressoché conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno della mancata realizzazione della spalletta posta nel corridoio/disimpegno.

Al fine di conformare la situazione catastale risulterà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, previa presentazione di istanza di sanatoria edilizia, con un costo per l'aggiornamento catastale che lo scrivente CTU stima in circa euro 700,00 onnicomprensivi di oneri fiscali e diritti catastali, mentre per il costo per la sanatoria edilizia si rimanda al successivo paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Si fa presente che il garage risulta anch'esso difforme da quanto autorizzato risultando più lungo di circa ml. 0,70 comprendendo anche lo spazio del limite dell'involuppo delle bocche di lupo non previsto e per il quale sarà necessario ripristinare la situazione autorizzata.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

aggiornamento catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: COSTRUZIONE

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Agibilità

Presentazione in data

Numero pratica

Intestazione:

Per lavori: Agibilità

agibilità in data

Numero pratica: . . .

Intestazione:

Per lavori: Agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la sostanziale conformità dell'abitazione e del garage di cui trattasi a meno delle seguenti lievi difformità.

Nell'abitazione non si rileva la realizzazione di una spalletta nel corridoio della zona notte e alcune misure interne risultano avere dimensioni lievemente superiori al 2%, tolleranza esecutiva prevista ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/2001, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Jesolo.

Si fa presente inoltre che il garage risulta anch'esso difforme da quanto autorizzato risultando più lungo di circa ml. 0,70 comprendendo anche lo spazio del limite dell'involuppo delle bocche di lupo non previsto e per il quale sarà necessario ripristinare la situazione autorizzata con un costo che lo scrivente stima pari a circa euro 3.000,00 oltre oneri fiscali.

Alla luce di quanto fin ora scritto, al fine di conformare la situazione edilizia, necessita procedere con una pratica di sanatoria edilizia ai sensi art.37 DPR 380/01 volta a legittimare le difformità sopra elencate.

In merito all'agibilità si fa presente che risulta essere stata presentata istanza di agibilità n.204/15 con dichiarazione di conformità del progettista del 17/07/2015.

Lo scrivente CTU stima un costo per procedere con l'istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/001 pari a circa euro 4.000,00 onnicomprensivi di oneri fiscali.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e ripristino

Sanatoria e agibilità: € 7.000,00

Oneri Totali: € 7.000,00

4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PAT	
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003.	
Zona omogenea:	B.2.2	
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 10	
Immobile soggetto a convenzione:	SI	
Se sì, di che tipo?	Piano urbanistico convenzionato	
Estremi delle convenzioni:	atto del 06.04.2010 rep. 88482 racc. 36470 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 27.04.2010 al nn. 14122/8499 e successivo atto in data 15.02.2013 rep. 15733 racc. 10097 notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), trascritto il 28.02.2013 ai nn. 6344/4164.	
Obblighi derivanti:	/	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Oggetto di stima è l'appartamento al piano terra, con scoperto esclusivo di circa m2 390, il primo a sinistra entrando dal vano scala, con garage di pertinenza al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", dotato di spiaggia condominiale con piscina, denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso oltre che dalla via Treviso anche da sud direttamente dal lungomare denominato "Mike Bongiorno" per mezzo di accesso pedonale sulla spiaggia.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carraio nonché da sud dal lungomare per mezzo di accesso pedonale.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garage e i magazzini.

Gli appartamenti risultano dotati di ampie vetrate che caratterizzano i prospetti e far parte di condominio "fronte mare" dotato di spiaggia condominiale con relativa piscina.

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra con scoperto esclusivo di circa m2 390 e garage di pertinenza al piano interrato.

L'abitazione avente accesso garantito da nord per mezzo del vano scala condominiale (prima porta a sinistra entrando dal vano scala) composta da ingresso, soggiorno/cucina, veranda, disbrigo, tre camere e due bagni per una superficie calpestabile di circa m2 97.

L'abitazione risulta avere altezza interna pari a circa ml 2,70 a meno del disimpegno che presenta altezza interna pari a circa ml 2,40 ed essere dotata di garage al piano interrato avente altezza interna pari a circa ml 2,60 e superficie calpestabile di circa m2 38,00.

Ai fini della consistenza l'abitazione risulta avere superficie commerciale calcolata ai sensi del DPR 138/98 pari a circa mq 120 oltre al garage che risulta avere superficie commerciale pari a circa mq 40,00 il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 140 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/1998 al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 50% qualora confinanti con altre unità, al 50% per la superficie destinata a garage e al 10% la superficie dell'area scoperta fino al raggiungimento della superficie principale ed al 2% la superficie eccedente.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come l'abitazione presenti pareti e soffitti tinteggiati al civile a meno dei bagni che presentano rivestimento parietale e pavimenti in gres e pavimentazione in legno su tutto l'appartamento.

L'appartamento risulta avere serramenti esterni in pvc con doppia camera, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idro sanitario, impianto di climatizzazione estiva e invernale in pompa di calore.

Il garage presenta pavimentazione in cemento, pareti e soffitti tinteggiati al civile e basculante in metallo verniciato.

L'immobile nel complesso versa in ottimo stato manutentivo.

VANO	SUP. CALPESTABILE
PIANO TERRA	
ingresso	2,70
soggiorno/pranzo	28,00
Camera	9,04
bagno	4,90
Camera 1	9,40
Camera 2	14,80
Bagno	4,50
disimpegno	6,28
veranda	17,30
totale parziale	96,92
PIANO INTERRATO	
garage	38,00
totale appartamento + garage	134,92
Totale sup. commerciale ai sensi DPR 138/98 – m2 120 (abitazione) e m2 20,00 (garage) per una superficie complessiva (abitazione + garage) di m2 140,00	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

Per l'originario mappale 338 poi variato nel mappale 1237:
 Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

4)

5)

1

in forza di atto di compravendita del 2

6)

"J"
 in forza di atto di compravendita del
 (

Per l'originario mappale 339 poi variato nel mappale 1237:
 Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

4)

ql

in forza dei seguenti titoli:

a) successione d

b) atto di compravendita in

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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Le spese condominiali di gestione ordinaria annua insolte al novembre 2021 per l'intero compendio in proprietà dell'esecutato ammontano a circa euro 9.323,23 il tutto così come indicato nel prospetto allegato e fornito dall'amministratore di Condominio "Studio Emanuelli", di cui euro 4.274,47 per le unità immobiliari facenti parte del presente lotto e rispettivamente euro 4.057,98 per l'appartamento ed euro 216,49 per il garage.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa.

8.2.2 Fonti di informazione:

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

1. Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach,

5)

6)

Ai fini dello stato occupazionale l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero da persone.

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:

-Pignoramento a favore
Venezia in data

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione;
trascritta a Venezia in data

nantonio;

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
trascritta a

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a
Venezia in data .

società

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a
Venezia in data

ivore de

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

6.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria attiva a favore d

Derivante dall'atto di cessione di credito

Derivante da.

cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

La ricerca effettuata risulta essere del tipo sintetico comparativa per il quale si è proceduto a prendere informazioni e reperire valori a seguito della consultazione di riviste specializzate operanti nel settore, agenzie operanti in zona ed esperienze dirette.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui:

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p}{\sum p}$$

dove:

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei prezzi oggetto di stima.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di tre anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v Notaio dott. Nicolò Giopato di Casier (TV),

Comparabile 2:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia,

Comparabile 3:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia,

Comparabile 4:

atto c/v Notaio dott. Giuseppe Scioli di Treviso,

Si precisa che nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità si è reso necessario oltre all'analisi dei comparabili anche esperire indagini preliminari dove si è tenuto opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con le relative aggiunte e detrazioni del caso.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 952.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	140,00	€ 6.800,00	€ 952.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 952.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	140,00	€ 952.000,00	€ 952.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Legale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliari risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 943.971,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Attestazione Prestazione Energetica:**

Risulta registrata APE n.18173/2015 redatta dall'ing. Carli Giovanni di Vicenza in classe A.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili stante la loro consistenza e il loro distributivo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza i beni oggetto di stima sono beni strumentali della società esecutata pertanto, la vendita, sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - abitazione sub. 2 e garage sub. 17
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà c
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo: -foglio 74, particella 1237, subalterno 2, indirizzo via Treviso 25, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 120, rendita € 637,82 -foglio 74, particella 1237, subalterno 17, indirizzo via Treviso 25, categoria C/6, classe 7, consistenza 37, superficie 40, rendita € 152,87 <u>Intestazione:</u>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 943.971,00

Lotto: 003 - garage sub. 12

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è l'unità immobiliare ad uso garage al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso dalla via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroia.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso solo da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroia.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini. Il lotto 3 della presente perizia è costituito dal garage posto al piano interrato identificato al Catasto fabbricati di Venezia nel Comune di Jesolo, al fg.74, particella 1237, sub. 12.

Identificativo corpo: A.

Garage al piano interrato [C/6] sito in Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena propriet

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

foglio 74, particella 1237, subalterno 12, indirizzo via Treviso 25, comune Jesolo, categoria C/6, classe 7, consistenza m2 25, superficie m2 28, rendita € 103,29

Intestazione:

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il garage risulti conforme alla planimetria catastali in atti.

Regolarizzabili mediante: nessuno

aggiornamento catastale: € 0,00

Oneri Totali: € 0,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: .

Intestazione

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in

Numero pratica

Intestazion

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: COSTRUZIONE

Presentazione in da

Numero pratica

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: AGIBILITA'

Presentazione in data :

Numero pratica

Intestazione

Per lavori: agibilità

agibilità in data

Numero pratica:

Intestazione: .

Per lavori: Agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la conformità del garage con i titoli edilizi presentati e rilasciati dal Comune di Jesolo.

In merito all'agibilità si fa presente che risulta essere stata rilasciata istanza di agibilità n. B/2015/6905 in data

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003.
Zona omogenea:	B.2.2
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano urbanistico convenzionato
Estremi delle convenzioni:	atto del 06.04.2010 rep. 88482 racc. 36470 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 27.04.2010 ai nn. 14122/8499 e successivo atto in data 15.02.2013 rep. 15733 racc. 10097 notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), trascritto il 28.02.2013 ai nn. 6344/4164.
Obblighi derivanti:	/

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: garage [C6] di cui al punto A

Oggetto di stima risulta essere l'unità immobiliare ad uso garage posta al piano interrato, il secondo a destra scendendo dalla rampa di accesso, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, via posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso da nord direttamente dalla via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroio.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, ed avere accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carraio.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garage e i magazzini.

Il lotto 3 oggetto di stima della presente perizia è formato dal garage posto al piano interrato identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, Foglio 74, part. 1237, sub. 12 (C/6).

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage avente altezza interna pari a circa ml 2,60 e superficie calpestabile di circa m2 25 e commerciale di circa m2 28.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come il garage presenta pavimentazione in cemento, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile con basculante in metallo verniciato.

L'immobile nel complesso versa in ottimo stato manutentivo.

VANO	SUP. CALPESTABILE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
PIANO INTERRATO				
garage	25,00	28,00	1,00	28,00
totale parziale	25,00	28,00	-	28,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE ai sensi DPR 138/98				28,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	
Titolare/Proprietario: 	
Per l'originario mappale 338 poi variato nel mappale 1237: Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di: 1) in forza di atto di compravendita del 2) 	

- 1
in forza di atto di compravendita de
f
- 3) L
in forza di atto di compravendita de

Per l'originario mappale 339 poi variato nel mappale 1237:
Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

- 1
- in forza dei seguenti titoli:
- a) successione di
- b) atto di compravendita in data

2)

3)

Ai fini dello stato occupazionale l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero da persone.

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:

- Pignoramento a favore di I
- Venezia in data
- p. del Tribunale di Treviso;

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione;

trascritta a Venezia in data

nantonio;

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di

- Ipoteca legale attiva a favore di

derivante da

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali di gestione ordinaria annua insolute al novembre 2021 per l'intero compendio in proprietà dell'esecutato ammontano a circa euro 9.323,23 il tutto così come indicato nel prospetto allegato e fornito dall'amministratore di Condominio "Studio Emanuelli", di cui euro 128,25 per il garage

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativa

8.2. Fonti di informazione:

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di

mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

1. Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

La ricerca effettuata risulta essere del tipo sintetico comparativa per il quale si è proceduto a prendere informazioni e reperire valori a seguito della consultazione di riveste specializzate operanti nel settore, agenzie operanti in zona ed esperienze dirette.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui:

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p}{\sum p} x$$

dove:

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei prezzi oggetto di stima.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di tre anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v Notaio dott. Guglielmo Giovanni Reina di Casier (TV), Trascritto a Venezia.

Si precisa che nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità si è reso necessario oltre all'analisi dei comparabili anche esperire indagini preliminari dove si è tenuto opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con le relative aggiunte e detrazioni del caso.

8.3. Valutazione corpi:

A. garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	28,00	€ 2.300,00	€ 64.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 64.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	garage [C6]	28,00	€ 49.000,00	€ 64.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 0,00
e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00

Iscrizione di ipoteca - Legale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

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:

€ 64.071,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili stante la loro consistenza e il loro distributivo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza i beni oggetto di stima sono beni strumentali della società esecutata pertanto, la vendita, sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - garage sub. 12
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà di
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo: foglio 74, particella 1237, subalterno 12, indirizzo via Treviso 25, categoria C/6, classe 7, consistenza 25, superficie 28, rendita € 103,29; <u>Intestazione:</u>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.071,00

Lotto: 004 - magazzino sub. 24

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è l'unità immobiliare ad uso magazzino con servizio igienico al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso solo dalla via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroio.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroio. L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini. Il presente lotto 4 è costituito da magazzino con servizio igienico, posto al piano interrato identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, nel Comune di Venezia al Foglio 74, part. 1237, sub. 24 (C/2).

Identificativo corpo: A.

Magazzino [C2] sito in Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Lido di Jesolo, via Treviso 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

foglio 74, particella 1237, subalterno 24, indirizzo via Treviso 25, comune Jesolo, categoria C/2, classe 8, consistenza m2 29, superficie catastale m2 36, rendita € 59,91

Intestazione:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'abitazione risulti conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno della mancata rappresentazione delle finestre sulle "bocche di lupo".

Al fine di conformare la situazione catastale risulterà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo per l'aggiornamento catastale che lo scrivente CTU stima in circa euro 700,00 onnicomprensivi di oneri fiscali e diritti catastali.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

aggiornamento catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: COSTRUZIONE

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: agibilità

Presentazione in data

Numero pratica:

Intestazione:

Per lavori: agibilità

agibilità in data

Numero pratica.
 Intestazione
 Per lavori: Agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la sostanziale conformità del magazzino con relativo bagno a meno delle seguenti lievi difformità.

Nell'unità immobiliare si rileva l'ampliamento entro terra sotto le finestre delle "bocche di lupo" per una profondità di circa ml.0,70 per un'altezza di circa ml.1,00 comprendendo anche lo spazio del limite dell'inviluppo delle "bocche di lupo" e una lieve differenza nella lunghezza del magazzino superiore al 2%, tolleranza esecutiva prevista ai sensi dell'art. 34bis del DPR 380/2001, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati e depositati presso il Comune di Jesolo.

In forza di quanto sopra sarà necessario ripristinare la situazione autorizzata con un costo che lo scrivente stima pari a circa euro 1.500,00 oltre oneri fiscali e presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 con un costo stimato pari ad euro 4.000,00 onnicomprensivo di oneri fiscali.

In merito all'agibilità si fa presente che risulta essere stata rilasciata istanza di agibilità n. B/2015/6905 in data 25/02/2015 poi rettificata in data 25.03.2015.

Regolarizzabili mediante: sanatoria e ripristino
 Sanatoria e agibilità: € 5.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003.
Zona omogenea:	B.2.2
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano urbanistico convenzionato
Estremi delle convenzioni:	atto del 06.04.2010 rep. 88482 racc. 36470 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 27.04.2010 ai nn. 14122/8499 e successivo atto in data 15.02.2013 rep. 15733 racc. 10097 notaio Valeria Terracina di

	San Donà di Piave (VE), trascritto il 28.02.2013 ai nn. 6344/4164.
Obblighi derivanti:	/

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: magazzino [C2] di cui al punto A

Oggetto di stima è l'unità immobiliare ad uso magazzino con servizio igienico al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso solo dalla via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroio.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroio.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini.

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, Foglio 74, part. 1237, sub. 24 (C/2).

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino avente altezza interna pari a circa ml 2,60 costituita da locale magazzino di circa m2 24 dotato di servizio igienico di m2 5,30 per complessivi circa m2 29,00 per una superficie commerciale pari a circa mq 36 come meglio indicato nella tabella che segue.

Ai fini delle caratteristiche intrinseche si evidenzia come il magazzino presenti pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile a meno delle pareti del bagno che presentano rivestimento parietale in ceramica e risulti dotato di bocca di lupo.

L'immobile nel complesso versa in ottimo stato manutentivo.

VANO	SUP. CALPESTABILE	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
PIANO INTERRATO				
magazzino	24,15	36,00	1,00	36,00
bagno	5,30			
totale parziale	29,45	36,00	-	36,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE				36,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	
Titolare/Proprietario: 	

Per l'originario mappale 338 poi variato nel mappale 1237:

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

1)

in forza di atto di compravendita del

2)

10;
in forza di atto di compravendita del

3)

in forza di atto di compravendita d

Per l'originario mappale 339 poi variato nel mappale 1237:

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

4)

in forza dei seguenti titoli:

a) successione

b) atto di compravendita in da
Venezia, trascritto a

5)

Ai fini dello stato occupazionale l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero da persone.

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:

- Pignoramento a favore

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

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

6.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: atto di cessione di credito;

Derivante da: ruolo dell

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali di gestione ordinaria annua insolute al novembre 2021 per l'intero compendio in proprietà dell'esecutato ammontano a circa euro 9.323,23 il tutto così come indicato nel prospetto allegato e fornito dall'amministratore di Condominio "Studio Emanuelli", di cui euro 250,59 per il magazzino.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo.

8.2.2 Fonti di informazione:

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

1. Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici:
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

La ricerca effettuata risulta essere del tipo sintetico comparativa per il quale si è proceduto a prendere informazioni e reperire valori a seguito della consultazione di riviste specializzate operanti nel settore, agenzie operanti in zona ed esperienze dirette.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui:

$$val.x = \frac{\sum val}{\sum p} \times px$$

$$\sum p$$

dove:

$\sum val$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$val .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei prezzi oggetto di stima.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di tre anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v Notaio dott. Nicolò Giopato di Casier (TV), Trascritto

Comparabile 2:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia, Trascritto a

Comparabile 3:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia, Trascritto

Comparabile 4:

atto c/v Notaio dott. Giuseppe Scioli di Treviso, Trascritto

Si precisa che nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità si è reso necessario oltre all'analisi dei comparabili anche esperire indagini preliminari dove si è tenuto opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con le relative

aggiunte e detrazioni del caso.

8.3.3 Valutazione corpi

A. Magazzino [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	36,00	€ 1.250,00	€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 45.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino [C2]	36,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale: € 6.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate

Trascrizione pregiudizievole - pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 38.471,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili stante la loro consistenza e il loro distributivo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza i beni oggetto di stima sono beni strumentali della società esecutata pertanto, la vendita, sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - magazzino sub. 24
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà di
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo: foglio 74, particella 1237, subalterno 24, indirizzo via Treviso 25, categoria C/2, classe 8, consistenza m2 29, superficie m2 36, rendita € 59,91
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.471,00

Lotto: 005 - magazzino sub. 27

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è l'unità immobiliare ad uso magazzino con servizio igienico al piano interrato, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso dalla sola via Treviso per mezzo di accesso pedonale e carroia.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord dalla Via Treviso per mezzo di accesso pedonale.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini.

Il lotto 5 è costituito da magazzino al piano interrato dotato di servizio igienico censito al Catasto Fabbricati di Venezia nel Comune di Venezia al Foglio 74, part. 1237, sub. 27 (C/2).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà d

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

foglio 74, particella 1237, subalterno 27, indirizzo via Treviso 25, categoria C/2, classe 8, consistenza m2 20, superficie m2 24, rendita € 41,32;

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come, da quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'abitazione risulti conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno della mancata rappresentazione delle finestre sulle "bocche di lupo".

Al fine di conformare la situazione catastale risulterà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo per l'aggiornamento catastale che lo scrivente CTU stima in circa euro 700,00 onnicomprensivi di oneri fiscali e diritti catastali.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

aggiornamento catastale: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione: J

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: COSTRUZIONE

Presentazione in data

Numero pratica

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Presentazione in data

Numero pratica

Intestazione: J

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: agibilità

Presentazione in data

Numero pratica

Intestazione: J

Per lavori: agibilità

agibilità in data 2

Numero pratica

Intestazione:
Per lavori: Agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la sostanziale conformità del magazzino con relativo bagno a meno delle seguenti lievi difformità.

Nell'unità immobiliare si rileva l'ampliamento entro terra sotto le finestre delle "bocche di lupo" per una profondità di circa ml.0,70 per un'altezza di circa ml.1,00 comprendendo anche lo spazio del limite dell'inviluppo delle bocche di lupo non previsto da quanto indicato negli elaborati grafici allegati, pianta e relativa sezione, dei titoli abilitativi rilasciati e depositati presso il Comune di Jesolo.

In forza di quanto sopra sarà necessario ripristinare la situazione autorizzata con un costo che lo scrivente stima pari a circa euro 1.500,00 oltre oneri fiscali.

Regolarizzabili mediante: ripristino
Sanatoria e agibilità: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003.
Zona omogenea:	B.2.2
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano urbanistico convenzionato
Estremi delle convenzioni:	atto del 06.04.2010 rep. 88482 racc. 36470 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, trascritto a Venezia il 27.04.2010 ai nn. 14122/8499 e successivo atto in data 15.02.2013 rep. 15733 racc. 10097 notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave (VE), trascritto il 28.02.2013 ai nn. 6344/4164.
Obblighi derivanti:	/

Per l'originario mappale 338 poi variato nel mappale 1237:
Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

1) EL GRAN C...

F

quota di 1/3;

di 1/3;

in forza di atto di compraven

2)

in forza di atto di compravendit

3)

in forza di atto di compravendita di
i citat

Per l'originario mappale 339 poi variato nel mappale 1237:

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

4)

in forza dei seguenti titoli:

5)

Bordieri di Jesolo (VE), trascritto a Venezia il
ricongiungimento di usufrutto in morte della si

6)

Ai fini dello stato occupazionale l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero da persone.

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:

- Pignoramento a favore di

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia

- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a Venezia in data

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Venezia in data

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

6.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria attiva a favore di
C
Derivante da: atto di cessione di credito

S.r.l.;

Derivante da

Iscritta a Venezia in data

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali di gestione ordinaria annua insolute al novembre 2021 per l'intero compendio in proprietà dell'esecutato ammontano a circa euro 9.323,23 il tutto così come indicato nel prospetto allegato e fornito dall'amministratore di Condominio "Studio Emanuelli", di cui euro 166,38 per il magazzino.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Sintetico comparativo

8.2. Fonti di informazione:

In piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da "..... recenti, documentate e attendibili transazioni ..." dopodiché "... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...".

1. Applicando la "regola d'arte" per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti,

in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;
- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
- l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;

c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

La ricerca effettuata risulta essere del tipo sintetico comparativa per il quale si è proceduto a prendere informazioni e reperire valori a seguito della consultazione di riviste specializzate operanti nel settore, agenzie operanti in zona ed esperienze dirette.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui:

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} \text{ p x}}{\sum \text{p}}$$

dove:

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum \text{p}$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

px = superficie dei prezzi oggetto di stima.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di tre anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v Notaio dott. Nicolò Giopato di Casier (TV), Trascritto a

Comparabile 2:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia, Trascritto a

&

Comparabile 3:

atto c/v Notaio dott. Massimo-Luigi Sandi di Venezia, Trascritto a

Comparabile 4:

atto c/v Notaio dott. Giuseppe Scioli di Treviso, Trascritto

Si precisa che nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità si è reso

necessario oltre all'analisi dei comparabili anche esperire indagini preliminari dove si è tenuto opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con le relative aggiunte e detrazioni del caso.

8.3. Valutazione corpi:

A. magazzino [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	24,00	€ 1.250,00	€ 30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 30.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino[C2]	24,00	€ 19.250,00	€ 30.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del

	04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

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:

€ 27.471,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili stante la loro consistenza e il loro distributivo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza i beni oggetto di stima sono beni strumentali della società esecutata pertanto, la vendita, sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - magazzino sub. 27
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà d
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo: foglio 74, particella 1237, subalterno 27, indirizzo via Treviso 25, categoria C/2, classe 8, consistenza m2 20, superficie m2 24, rendita € 41,32
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 27.471,00

Lotto: 006 – posto auto sub. 28

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:

Il debitore è il Sig. **GIORGIO BERTOLINI**, nato il **10/01/1978** a **VENEZIA**, codice fiscale **00000000000**, numero di telefono **041 2345678**, indirizzo **Via Treviso 25, 30135 Jesolo Lido (VE)**.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Oggetto di stima è il posto auto al piano terra, facente parte del “Condominio Sea Beach” sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso direttamente dalla via Treviso.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord dalla Via Treviso direttamente dalla strada.

L’immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini.

Il lotto 6 della presente perizia è formato dal posto auto scoperto sito al piano terra e identificato al Catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Venezia, Foglio 74, part. 1237, sub. 28 (C/6).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della piena proprietà di:

Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo:

foglio 74, particella 1237, subalterno 28, indirizzo via Treviso 25, comune Jesolo, categoria C/6, classe 4, consistenza m2 14, superficie m2 14, rendita € 35,43

Intestazione:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la conformità alla planimetria catastale depositata in atti.

Regolarizzabili mediante: -
Sanatoria e agibilità: € 0,00

Oneri Totali: € 0,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: COSTRUZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: COSTRUZIONE
Presentazione in data

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: COSTRUZIONE
Oggetto: variante
Presentazione in data

Numero pratica:
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: agibilità
Presentazione in data 2

Numero pratica:
Intestazione:
Per lavori: agibilità
agibilità in data

Numero pratica:
Intestazione:
Per lavori: Agibilità

4.1.1 Conformità edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene il sottoscritto tecnico ha provveduto con eseguire accurato rilievo metrico e fotografico in forza del quale si è rilevato la conformità del garage con i titoli edilizi presentati e rilasciati dal Comune di Jesolo.

In merito all'agibilità si fa presente che risulta essere stata rilasciata istanza di agibilità n. B/2015/6905 in data 25/02/2015 poi rettificata in data 25.03.2015.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003.
Zona omogenea:	B.2.2
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 10
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano urbanistico convenzionato
Estremi delle convenzioni:	atto del 06.04.2010 rep. 88482 racc. 36470 del I, trascritto a Venezia il 27.04.2010 ai nn. successivo atto in data 15.02.2013 rep. 15733 racc. 10097 notaio trascritto il 28.02.2013 ai nn.
Obblighi derivanti:	/

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Oggetto di stima è il posto auto al piano terra, facente parte di più ampio condominio "fronte mare", denominato "Condominio Sea Beach" sito a Jesolo Lido in via Treviso 25, strada posta tra Piazza Aurora e Piazza Nember, avente accesso solo direttamente dalla strada denominata via Treviso.

Trattasi di zona balneare centrale dotata nel periodo estivo di tutti i servizi di prima e seconda necessità, nonché di tutti i servizi necessari alla spiaggia e al mare.

Il condominio di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di stima risulta essere di recente costruzione, anno 2015, avente accesso da nord solo direttamente dalla Via Treviso.

L'immobile avente struttura intelaiata in cemento armato con copertura piana risulta costituito da sei livelli fuori terra, ospitante n.10 abitazioni, e da piano interrato ospitante i garages e i magazzini.

Il lotto 6 della presente perizia è costituito dal posto auto scoperto sito al piano terra identificato al Catasto Fabbricati di Venezia nel Comune di Venezia al Foglio 74, part. 1237, sub. 28 (C/6).

Il posto auto è accessibile solo direttamente dalla via Treviso con pavimentazione in cemento. Il tutto in ottimo stato manutentivo.

VANO	SUP. CALPESTABILE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
PIANO INTERRATO				
posto auto	14,00	14,00	1,00	14,00
totale parziale	14,00	14,00	-	14,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE				14,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza	
Titolare/Proprietario: _____, in liquidazione, con socio unico, con sede in _____, è divenuta proprietaria dei beni oggetto di stima in forza dell'atto di compravendita del 8 _____ Rep. _____ rogito _____ di _____ trascritto a Venezia in data _____ ai nn. _____ annotato di inefficacia parziale con formalità eseguita in data 18 dicembre 2019 ai nn. _____ in forza di atto giudiziario in data 28 novembre 2019 Rep.n. _____ del Tribunale di Treviso. Per l'originario mappale 338 poi variato nel mappale 1237: Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di: 1) _____, nato a _____, pieno proprietario per la quota di 1/3; _____, nata a P _____, piena proprietaria per la quota di 1/3; _____, nata a _____, piena proprietaria per la quota di 1/3; in forza di atto di compravendita del 3 agosto 1953 Rep.n. _____, Notr. _____, trascritto a Venezia l'8 agosto 1953 ai nn. _____ 2) _____, nato a Vittori _____, pieno proprietario per quota 45/100; _____, nat _____, il 4 feb _____, pieno proprietario per quota _____, nato a J _____, pieno proprietario per quota 10/100; in forza di atto di compravendita del 28 marzo 2006 Rep.n. _____, acc.r _____ del f _____, trascritto a Venezia il 12 aprile 2006 ai nn. _____ 3) _____, in forza di atto di compravendita del 8 aprile 2011 Rep.n. _____, 2 a rogiti _____, sopra citato;	

Per l'originario mappale 339 poi variato nel mappale 1237:

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

- 1) **M. [redacted]** nato in [redacted] pieno proprietario per quota [redacted]
 [redacted] nata in Svizzera il [redacted] piena proprietaria per quota [redacted]
 [redacted] nato in [redacted]
 [redacted] 7, proprietario per quota [redacted]
 in forza dei seguenti titoli:
 a) successione di [redacted] nato in [redacted] 1
 [redacted] relativa dichiarazione registrata a [redacted] al N. [redacted] trascritta
 a [redacted] 0
 b) atto di compravendita in data [redacted] ep.n. [redacted] Notaio [redacted] 'estre-
 [redacted] trascritto a [redacted] nn. [redacted]
 2) [redacted] nato a [redacted] pieno proprietario per quota
 36/80;
 [redacted] nato a [redacted] pieno proprietario per quota [redacted]
 [redacted] nato a [redacted] pieno proprietario per quota [redacted]
 per atto di compravendita in data [redacted] ep.n. [redacted] Racc.r. [redacted] el:
 [redacted] di [redacted]), trascritto a Ven [redacted] [redacted]
 ricongiungimento di usufrutto in morte della signora F [redacted] nata in [redacted]
 il [redacted] e d [redacted] i data [redacted]
 3) "J.L. [redacted] .." in forza di atto di compravendita d [redacted] p.n. [redacted] 1.
 a rogito [redacted] i di [redacted] sopra citato.

Ai fini dello stato occupazionale l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere libero da persone.

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:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] l. trascritto a [redacted]
 [redacted] nn. [redacted] forza atto di pignoramento del [redacted]
 i rep. del T [redacted]

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione;
 trascritta a Venezia in data [redacted] n. [redacted] vore del [redacted]
 on sede [redacted] ico dei signori [redacted]
- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti;
 trascritta a [redacted] ata [redacted] nn. [redacted] , favore del [redacted]
 [redacted] " con sede ir [redacted] rico dei signori [redacted]
- Descrizione onere: domanda giudiziale per accertamento simulazione atti; trascritta a
 Venezia in data [redacted] nn. [redacted] vore della [redacted]

sede in carico del signor 'ella
 società con sede in
 - Descrizione onere: domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione; trascritta a
 data di nn. 15616/106 a favore della
 con sede in carico del signor
 società

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

6.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria attiva a favore di
 per azioni contro la

Derivante da: atto di cessione di credito;

Iscritta a

- Ipoteca attiva a favore di contro la

Derivante da: ruolo

la

Iscritta a Venezia in data

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali di gestione ordinaria annua insolute al novembre 2021 per l'intero compendio in proprietà dell'esecutato ammontano a circa euro 9.323,23 il tutto così come indicato nel prospetto allegato e fornito dall'agente. Non sono state quantificate le spese di gestione annua.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo

8.2.2 Fonti di informazione:

piena sintonia con quanto indicato nella norma "UNI 11612:2015 Stima del Valore di Mercato degli Immobili", finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, il sottoscritto perito prenderà come riferimento gli Standard Internazionali di Valutazione IVS applicando il procedimento del Metodo di Confronto di Mercato. Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da

“..... recenti, documentate e attendibili transazioni ...” dopodiché “... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market Approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ...”.

1. Applicando la “regola d’arte” per le stime immobiliari della norma UNI 11612:2015, il valore alla data della stima, è quello che scaturisce dal market Comparison Approach, cioè il confronto tra le unità immobiliari da poco compravendute e quella oggetto di stima attraverso un processo sistematico di aggiustamenti monetari dei valori di mercato noti, in base alle differenze delle caratteristiche degli immobili tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi come di seguito indicato:

a) - caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
- la destinazione d'uso;
- la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
- la consistenza complessiva;

b) - caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:

- l’ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati, degli uffici e dal mare;

- l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale e di ogni altra circostanza in parte influente sull'aspetto economico degli immobili.

La ricerca effettuata risulta essere del tipo sintetico comparativa per il quale si è proceduto a prendere informazioni e reperire valori a seguito della consultazione di riviste specializzate operanti nel settore, agenzie operanti in zona ed esperienze dirette.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui:

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val} p}{\sum p}$$

dove:

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

val.x = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie dei prezzi oggetto di stima.

Dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Venezia Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in un arco temporale di tre anni sono stati individuati i seguenti beni comparabili compravenduti:

Comparabile 1:

atto c/v

dato di

ascritto a

ai

Comparabile 2:

atto c/v Nc i d' Trascritto a

Comparabile 3:

atto c/v Trascritto a

ai ;

Comparabile 4:

atto c/ /iso, Trascritto a Venezia

ai r

Si precisa che nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni all'attualità si è reso necessario oltre all'analisi dei comparabili anche esperire indagini preliminari dove si è tenuto opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con le relative aggiunte e detrazioni del caso.

8.3.3 Valutazione corpi:

A. posto auto [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	14,00	€ 1.400,00	€ 19.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 19.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Posto auto [C6]	14,00	€ 19.600,00	€ 19.600,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Altra limitazione, ipoteca giudiziale	Non cancellabile
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	Il costo per la cancellazione di tale iscrizione risulta quantificabile solo al momento della vendita dell'unità immobiliare risultando l'importo pari al 0,5% del valore di vendita del bene sommato alle imposte di bollo pari ad euro 94,00, ai sensi della circolare n. 8/E del 04.03.2015 dell'Agenzia delle Entrate
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 19.271,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile.**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili stante la loro consistenza e il loro distributivo.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Per quanto a conoscenza i beni oggetto di stima sono beni strumentali della società esecutata pertanto, la vendita, sarà soggetta ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 – posto auto sub. 28
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1000/1000 della piena proprietà di:
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati di Venezia, Comune di Jesolo: foglio 74, particella 1237, subalterno 28, indirizzo via Treviso 25, categoria C/6, classe 4, consistenza m2 14, superficie m2 14, rendita € 35,43 <u>Intestazione:</u> . , CF:
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.271,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALLEGATI COMUNI

allegato A: estratto mappa;
 allegato B: visura catastale per soggetto;
 allegato C: elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
 allegato D: ispezione ipo-catastale per soggetto;
 allegato E: SCIA 1037/12;
 allegato F: DIA 165/13;
 allegato G: DIA 1226/14;
 allegato H: DIA 291/14;
 allegato I: agibilità parziale 6905;
 allegato L: richiesta agibilità 204/15
 allegato M: comunicazione amministratore di condominio sulle spese condominiali insolute;

ALLEGATI LOTTO 1

allegato 1.1: planimetria catastale sub. 1 e 15;
 allegato 1.2: documentazione fotografica;

ALLEGATI LOTTO 2

allegato 2.1: planimetria catastale sub. 2 e 17;
 allegato 2.2: documentazione fotografica;

ALLEGATI LOTTO 3

allegato 3.1: planimetria catastale sub. 12;

allegato 3.2: documentazione fotografica;

ALLEGATI LOTTO 4

allegato 4.1: planimetria catastale sub. 24;

allegato 4.2: documentazione fotografica;

ALLEGATI LOTTO 5

allegato 5.1: planimetria catastale sub. 27;

allegato 5.2: documentazione fotografica;

ALLEGATI LOTTO 6

allegato 6.1: planimetria catastale sub. 28;

allegato 6.2: documentazione fotografica;

Data generazione:

14-05-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Geom. Giuseppe Saverino

