

Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione
Via Lorenzo Loredan n.19

Lotto: 008 - Abitazione

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Via Triestina n.128 Venezia Regime Patrimoniale: separazione dei beni Data Matrimonio: 03/11/1968

Esecutato/i:

██████████ Codice fiscale: ██████████ Residenza: Via Triestina n.128 Regime Patrimoniale: Separazione dei beni Data Matrimonio: 3-11-1968

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La pineta di Jesolo si colloca all'estremità orientale dei lidi jesolani, in prossimità della confluenza del Canale Cavetta nel Piave. Si tratta in realtà di una fascia boschiva mista, insediata su vecchie dune consolidate, che della pineta originaria conserva aspetto e componenti soltanto per brevi tratti. L'urbanizzazione degli anni '70 e le avversità naturali dei pini hanno infatti modificato l'originaria continuità e la tipica struttura coetanea e monospecifica dell'impianto. E' una zona prevalentemente residenziale con strutture turistico-ricettive.

Caratteristiche zona: Suburbana normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia a circa 3,5 Km, Servizio di medicina generale a circa 6,7 km, Ospedale di Jesolo a circa 5 Km, Municipio Sede a circa 7,5 Km, Scuola dell'infanzia a circa 7,5 km, Scuola primaria a circa 7 Km, Ambulatorio veterinario a circa 7 Km, Sportello bancario più vicino a circa 7 km, Ufficio Postale a circa 6,8 Km, Panificio a circa 250 mt

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /



Attrazioni paesaggistiche: litorale adriatico.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea 10 e 61 a circa 250 mt

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Lorenzo Loredan n.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Triestina n.128 Venezia - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di:

Nuda proprietà per 1/1,

foglio 94, particella 272, subalterno 6, scheda catastale VE0094417 del 28/09/2017, indirizzo Via Lorenzo Loredan n.19, piano T, Comune Jesolo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 76, rendita € 294,38

Ulteriori informazioni: VARIAZIONE del 02/04/2008 Pratica n. VE0069317 in atti dal 02/04/2008 DEMOLIZIONE TOTALE E DIVISIONE (n. 6166.1/2008) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: JESOLO (C388) (VE) Foglio 94 Particella 190 Subalterno 4 Foglio 94 Particella 190 Subalterno 5 Foglio 94 Particella 190 Subalterno 6 Variazione del 02/04/2008 Pratica n. VE0069350 in atti dal 02/04/2008

UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6170.1/2008) VARIAZIONE del 23/01/2014 Pratica n. VE0020024 in atti dal 23/01/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 14218.1/2014) VARIAZIONE del 05/11/2014 Pratica n. VE0232426 in atti dal 05/11/2014 DICHIARAZIONE PORZIONE DI UIU (n. 140192.1/2014)

VARIAZIONE del 27/09/2017 Pratica n. VE0094417 in atti dal 28/09/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 30095.1/2017)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/02/2009 Pratica n. VE0033270 in atti dal 17/02/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3797.1/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2015 Pratica n. VE0132138 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56360.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2018 Pratica n. VE0084421 in atti dal 28/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29082.1/2018) Superficie di Impianto pubblicata il



09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 05/11/2014, prot. n. VE0232426

VARIAZIONE del 27/09/2017 Pratica n. VE0094417 in atti dal 28/09/2017 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTODIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 30095.1/2017) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/09/2017, prot. n. VE0094417

Derivante da: Atto del 28/01/2014 Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 420596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1921.1/2014 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 30/01/2014

Confini: Est, Sud, Ovest con scoperto esclusivo Nord con altra unità diverso intestato

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2014/1024

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di costruire T/2016/5160

Per lavori: di frazionamento da una a due unità immobiliari con realizzazione di scala esterna ed ampliamento ai sensi dell'art.2 della L.R.14/09 con chiusura di logge ai piani terra e primo dell'edificio ad uso

Oggetto: Ristrutturazione con ampliamento

Presentazione in data 21/10/2014 al n. di prot. GE/2014/0067193

Rilascio in data 01/04/2016 al n. di prot.

Numero pratica: 05/00671

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: permesso di costruire T/06/01741

Per lavori: di demolizione di due edifici esistenti e la successiva nuova costruzione di un edificio residenziale bifamiliare

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 11/07/2005 al n. di prot. 05/040655

Rilascio in data 21/11/2006 al n. di prot. 06/10643

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	/
--	---



Zona omogenea:	Z.T.O. C1 Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 N.T.A. vigenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene immobile oggetto di perizia si trova in Comune di Jesolo (VE), comune di 26.314 abitanti della città metropolitana di Venezia da cui dista circa 49Km.

Il suo territorio si estende lungo la costa veneziana, su un territorio pianeggiante affacciato sul mare Adriatico e orlato dalla laguna di Jesolo (22 km²), dai fiumi Sile e Piave, e alle foci di questo dall'antistante laguna del Mort. La valle di Jesolo è, insieme a quella di Grassabò, la più estesa della laguna Nord di Venezia. La fascia costiera è bassa e sabbiosa, costituita da un'ininterrotta spiaggia lunga circa 12 chilometri e di ampiezza variabile tra i 30 e i 100 metri.

La stragrande maggioranza delle aree urbanizzate della città si trova su una sorta di "isola", delimitata dai fiumi Piave Nuovo (a est) e Piave Vecchio (a ovest), con le acque del Sile da Caposile e nel letto del vecchio Piave, e il canale artificiale Cavetta, che parte dal centro di Jesolo Paese e si inoltra verso Cortellazzo. Oltre al capoluogo, denominato comunemente Jesolo Paese, la città si articola nelle frazioni di Lido di Jesolo, Cortellazzo, Passarella di Sotto e Valle di Lio Maggiore. Altre località sono Ca' Fornera, Ca' Soldati, Ca' Pirami, Ca' Nani, Piave Nuovo e Molinato.

La zona in cui ricade il bene immobile in esame, che è prevalentemente residenziale, risulta essere tranquilla con modesto flusso di circolazione veicolare pesante. La densità edilizia è conforme alle caratteristiche che contraddistinguono Jesolo Pineta conferendo alla zona un aspetto gradevole e vivibile data l'estesa area a verde costituita dalla pineta. Le tipologie edilizie circostanti sono riconducibili prevalentemente all'architettura che va dagli anni '50-'80, con sviluppo prevalente fuori terra di uno/due, massimo tre piani. Il contesto sociale risulta essere medio, gli edifici esistenti, non sono di recente costruzione ma risultano comunque in condizioni medio-buone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Triestina n.128 Venezia - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,30**



E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo insieme e l'unità in perizia al momento del sopralluogo risultavano in buono stato di conservazione data anche la "recente" ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: oscuri materiale protezione: pvc condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: laminato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: non è stato possibile verificarlo
Pareti esterne	materiale: laterizio rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: gres porcellanato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: all'epoca di ristrutturazione
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della "Superficie Commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) elaborazione Borsino Immobiliare, secondo i parametri riportati nella seguente tabella.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40



SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

PRECISAZIONI

Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * collegato ai vani principali	60%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI Via Loredan n. 19							
Unità	Fog.	Part.	Sub	Destinazione o Z.T.O.	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	94	272	6	Residenziale pt Area esclusiva mq 132,92	100 % 10 % fino mq.25 2 % quota eccedente	Mq. 61,14 Mq. 25,00 Mq.107,92	Mq. 61,14 Mq. 25,00 Mq. 2,16
Totale							Mq. 88,30

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	0	88,30	1,00	88,30	€ 2.250,00
			88,30		88,30	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 08/10/2009 al 28/01/2014 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Dalla Valle Albano, in data 08/10/2009, ai nn. 31627; trascritto a VENEZIA, in data 13/10/2009, ai nn. 20961.1/2009.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 27/09/2017 Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 28/01/2014 al . In forza di usufrutto - a rogito di Notaio Doria Roberto, in data 28/01/2014, ai nn. 420596; trascritto a VENEZIA, in data 30/01/2014, ai nn. 1921.1/2014.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 28/01/2014 al 26/05/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Doria Roberto, in data 28/01/2014, ai nn. 420596; trascritto a VENEZIA, in data 30/01/2014, ai nn. 1921.1/2014.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] dal 26/05/2022 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 dal 26/05/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lo Buono Emanuela, in data 26/05/2022, ai nn. 4033; trascritto a VENEZIA, in data 09/06/2022, ai nn. 15151.1/2022.

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Jesolo (VE), Via Lorenzo Loredan n.19

Occupato da [REDACTED]

Note: Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni dalla data del 28/01/2014

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 BCC NPLS 2019 S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI DI VENEZIA in data 23/10/2023 ai nn. 5831 iscritto/trascritto a VENEZIA in data 20/11/2023 ai nn. 39353/29305;

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

- Ipoteca CAUTELARE annotata a favore di Agenzia delle entrate-Riscossione contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 1.759.753,60; Importo capitale: € 879.876,80 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2022 ai nn. 11922/3788; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 18/10/2022 ai nn. 38468/6749

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: --

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il fabbricato non è costituito in condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e in seguito, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Accertare il valore del bene equivale a stabilire il valore venale del bene in perizia, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe detto immobile se immesso in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Il criterio di stima, o aspetto economico del bene di cui sono stata incaricata di trovare il più probabile valore si identifica, quindi, nell'individuare il corrispondente valore venale.

In estimo, sostanzialmente, si adottano i seguenti procedimenti di stima:



Stima sintetica o comparativa.

Stima analitica.

La prima, si esegue comparando il bene da valutare con altri similari, ubicati nella zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

La seconda, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;
- b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;
- c) Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale, per tenere conto di altre possibili, transitorie, attività o passività.

L'applicazione del secondo metodo presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, nonché un'abbondante conoscenza dei redditi dei quali è necessario giudicarne la congruità, ordinarietà e continuità nel tempo che seguirà ma, poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non sarà applicato in questa relazione estimativa.

La presente stima sarà eseguita con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto estendendo il campo di azione a porzioni continue di territorio che riflettono un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Procedo con l'applicazione del metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, che consiste in tre fasi distinte:

- 1) Ricercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto di stima per cui sia possibile avere un prezzo certo;
- 2) Ordinamento dei valori numerici raccolti collegandoli al bene analogo corrispondente.
- 3) Scelta di beni analoghi aventi maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, assumendo il prezzo associato a tale bene come il valore oggetto di stima.

Si ricorda infine, che sulla determinazione del valore venale di un immobile concorrono, in maniera positiva e negativa, alcune caratteristiche economiche che possono essere riunite in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. A tal scopo sono state valutate le seguenti caratteristiche della zona e quelle dei beni interessati:

A. Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B. Caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione piano-altimetrico e geologia del terreno, destinazione urbanistica, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

Tenendo conto dei suddetti elementi, si dovranno operare quelle aggiunte o detrazioni che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quelli che sono stati assunti per comparazione, dei quali sono stati rilevati i prezzi noti, certi e recenti.

Il procedimento adottato è quindi il procedimento sintetico in base ai parametri tecnici comuni di riferimento costituita dall'unità di superficie commerciale ovvero dal metro quadrato di superficie lordo, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare. Si adotta tale criterio e non anche quello analitico in base ai parametri economici, perché la rendita dichiarata catastalmente non corrisponde alla realtà dei fatti.

Si è ritenuto di estendere l'analisi anche ai valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, "Agenzia Entrate - OMI" - con riferimento all'attualità ovvero, all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 2° semestre - Anno 2023 (cfr. allegato 11), tenendo conto che come precisato dallo stesso Ufficio tali Valori :

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Individuazione del valore comparativo

Al fine della determinazione del più probabile valore di vendita sono state eseguite, nell'ambito



in cui i beni in perizia sono ubicati, opportune indagini di natura diretta e indiretta da cui si è ricavato quanto segue.

A. Indagini dirette: dalle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono i beni in perizia, svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, trovacasa.net, si sono reperiti edifici con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia.

Il prezzo richiesto in media nella zona di riferimento per case bifamiliari in vendita è attualmente pari a 2850 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 2700 €/mq e 3.000 €/mq

B. Indagini indirette: Le indagini indirette sono individuate, com'è noto, su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel predetto Osservatorio, nella zona OMI classificata E6-Suburbana/PINETA, qual è quella in esame, a immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità, sono attribuiti per il periodo pubblicato: Anno 2023- 2° semestre i seguenti valori unitari (cfr. allegato 11):

- Abitazioni civili, normale stato di conservazione: Valore di mercato medio 2250 Euro/mq

Il prezzo medio di mercato, sia che si tratti di indagine diretta o indiretta, viene espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).

In conclusione, lo scrivente CTU facendo riferimento a tutti i dati tecnici ed economici a disposizione che sono stati attinti con meticolosità e diligenza, e per quanto sopra esposto, redige la stima del bene in perizia determinando il valore dello stesso immobile allo stato libero, assumendo come valori unitari le quotazioni pubblicate dall'OMI che, tra l'altro, hanno la peculiarità di essere certi e di data certa, altresì comparabili con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in perizia con le seguenti precisazioni.

Si assume come valore di riferimento il valore medio di Euro/mq 2250, calcolato tra Valore OMI min (€/mq 2000) e Valore OMI max (€/mq 2500) espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, per la destinazione residenziale e la tipologia di riferimento quella di Abitazioni di tipo civile in **normale stato di conservazione**.

Al valore assunto il C.T.U. NON applicherà un coefficiente correttivo globale ritenendo che il valore OMI sopra indicato, sia congruo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in perizia.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 2,50%

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 198.675,00
Età dell'usufruttuario	86 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	8
Valore dell'usufrutto	€ 39.735,00
Valore della nuda proprietà	€ 158.940,00



8.2. Fonti di informazione:

Catasto di venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di venezia;
 Uffici del registro di venezia;
 Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- A.** Indagini dirette: sono state svolte esaminando i siti immobiliari più noti e considerati di riferimento quale: immobiliare.it, casa.it, casavenezia.it, trovacasa.net,osservatorio immobiliare.it e il borsinoimmobiliare.it
- B.** Indagini indirette: sono individuate su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

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

- A.** Attraverso le indagini dirette per vendite nella zona presa in considerazione, sono attribuiti i seguenti valori unitari: Abitazioni civili in normale stato di conservazione Valore medio 2850 Euro/mq (2700-3000 €/mq)
- B.** Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia, che ricade in zona classificata dall' OMI come Suburbana/PINETA - Codice zona E6, con destinazione Residenziale, per Abitazioni civili in normale stato di conservazione Valore medio 2250 Euro/mq (2000-2500 Euro/mq).

8.3. Valutazione corpi:**A - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.675,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	88,30	€ 2.250,00	€ 198.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.675,00
Valore corpo			€ 198.675,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 198.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.375,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	88,30	€ 198.675,00	€ 39.375,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 29.801,25

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

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che la stesso non risulti comodamente divisibile.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - Abitazione

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Cautelare	Da definire
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	Da definire

Totale costi di cancellazione: Da definire

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **33.468,75**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
A - Abitazione	39.375,00

Giudizio di comoda divisibilità: Considerata la disposizione dei locali e le caratteristiche costruttive e tecnologiche dell'immobile si ritiene che la stesso non risulti comodamente divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 01_ Beni in Venezia ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 02_ Bene in Venezia Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 03_ Beni in Venezia_Visura e PLN sub 4
- Allegato 04_ Beni in Venezia_Visura Part.778 EU
- Allegato 05_ Beni in Venezia_Visura e PLN sub 22
- Allegato 06_ Beni in Venezia_Visura e PLN sub 1
- Allegato 07_ Beni in Venezia_Visura e PLN sub 1
- Allegato 08_ Beni in Meolo ESTRATTO DI MAPPA
- Allegato 09_ Beni in Meolo_Visura e PLN sub 5
- Allegato 10_ Beni in Meolo_Visura part.307
- Allegato 11_ Beni in Meolo_Visura part.138
- Allegato 12_ Bene in Jesolo sub 6
- Allegato 13_ Bene in Jesolo Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 15_ Accesso atti Agenzia delle Entrate al fine di accertare la sussistenza di contratto di locazione/comodato d'uso per la porzione di ufficio collocato al piano primo
- Allegato 16_ Estratto certificato di matrimonio con annotazioni



Allegato 17_Certificato di residenza e contestuale Stato famiglia
 Allegato 18_Beni in Venezia_Verbale sopralluogo del 15/01/2024
 Allegato 19_Beni in Venezia_Rilievo fotografico
 Allegato 20_Restituzione grafica rilievo difformità ufficio al piano terra (sub 22)
 Allegato 21_Beni in Meolo_Verbale sopralluogo del 21/02/2024
 Allegato 22_Beni in Meolo_Rilievo fotografico
 Allegato 23_Beni in Jesolo_Verbale sopralluogo del 22/02/2024
 Allegato 24_Beni in Jesolo_Rilievo fotografico
 Allegato 25_Risposta Comune di Meolo accesso atti amministrativi_Ufficio Tecnico
 Allegato 26_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Jesolo
 Allegato 27_Accesso atti amministrativi Ufficio Tecnico di Venezia (Archivio di via Pertini)
 Allegato 28_Accesso Banca dati OMI beni siti in Venezia
 Allegato 29_Accesso Banca dati OMI beni siti in Meolo
 Allegato 30_Accesso Banca dati OMI beni siti in Jesolo
 Allegato 31_Visurte ipotecarie gravanti sui beni interessati dal pignoramento
 Allegato 32_Copia atti notarili interessanti i beni pignorati

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	008 - Abitazione
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - Abitazione: 1/1 di [REDACTED] Usufrutto
Identificativo catastale	<p>Corpo A - Abitazione: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà' per 1/1, foglio 94, particella 272, subalterno 6, scheda catastale VE0094417 del 28/09/2017, indirizzo Via Lorenzo Loredan n.19, piano T, Comune Jesolo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 76, rendita € 294,38</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 33.468,75€

Data generazione:
10-06-2024 08:06

