

---

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

promossa da: **Condominio PALAZZO VITTORIA**

contro: 

N° Gen. Rep. **305/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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

**Lotto 001 - Appartamento con posto auto interrato**

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



## Riassunto Perizia

**Bene:** Via Mameli n.3 - Jesolo Lido - Jesolo (VE) - 30016

**Descrizione generica:** Appartamento con posto auto interrato

**Identificativo Lotto:** 001 - Appartamento con posto auto interrato

**Corpo A - Appartamento con posto auto interrato:** frazione: Jesolo Lido, Via Mameli n.3

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di A [redacted] iena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Jesolo, Via Mameli n. 3/7 - [redacted] - Regi-  
me Patrimoniale: [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: L'appartamento è stato acquistato dal Sig. [redacted]

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MEDIOLANUM spa contro [redacted] Derivante da:  
Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 380.373,16; Importo capitale: € 190.186,58; A rogito di Notaio Sandi  
Massimo-Luigi di Jesolo ai nn. 110173/21602; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn.  
28513/5013

- Pignoramento a favore di Condominio Palazzo Vittoria contro [redacted] a rogito di Ufficiale Giudi-  
ziario in data 13/12/2023 ai nn. 6505 iscritto/trascritto a Venezia in data 23/01/2024 ai nn. 2317/1812;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€416.832,00**  
cui si trova:



## Sommario

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

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

### Quesiti

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



**Elenco pagine quesiti**

- Pag. 6**      Quesito n. 1 “Completezza della documentazione”
- Pag. 6**      Quesito n. 2 “Generalità dell'Esecutato”
- Pag. 6**      Quesito n. 3 “Individuazione dei beni”
- Pag. 7**      Quesito n. 4 “Verifica di regolarità urbanistica”
- Pag. 11**     Quesito n. 5 “Stato di possesso degli immobili”
- Pag. 11**     Quesito n. 6 “Vincoli ed oneri giuridici”
- Pag. 12**     Quesito n. 7 “Spese”
- Pag. 13**     Quesito n. 8 “Valutazione complessiva dei beni”
- Pag. 14**     Quesito n. 9 “Valutazione della sola quota indivisa ”
- Pag. 15**     Quesito n. 10 “Lista degli allegati”
- Pag. 15**     Quesito n. 11 “Vendita dell'immobile”
- Pag. 16**     Quesito n. 12 “Schema identificativo dei beni”



**Beni in Jesolo (VE)**  
**Località/Frazione Jesolo Lido**  
Via Mameli n.3

### **Lotto: 001 - Appartamento con posto auto interrato**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: L'appartamento è stato acquistato dal Sig. [REDACTED]

#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'appartamento è parte del Condominio Palazzo Vittoria, sito in angolo tra la via Mameli e la importantissima Via Bafile, nel cuore della spiaggia più frequentata d'Europa. La zona è ricchissima di servizi commerciali, di ristorazione ed è a circa 100 m dalla spiaggia

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale turistica a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia (ottima), Ristoranti ed altri servizi commerciali (ottima), Servizio spiaggia (Ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia dista circa 20 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** La spiaggia di Jesolo Lido, la Laguna Veneta.

**Attrazioni storiche:** Ritrovamenti archeologici romani; la città di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione autobus a 600 m, Ferrovia a 18 Km, Casello Autostrada a 25 Km, Aeroporto a 45 Km



**Identificativo corpo:** A - Appartamento con posto auto interrato.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Jesolo Lido, Via Mameli n.3

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile:

[redacted] - Ulteriori

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati : APPARTAMENTO**

Intestazione: [redacted]

proprietario per 1000/1000, foglio 69, particella 15, subalterno 32, indirizzo Via Mameli n. 3/7, interno 7, piano 2, comune Jesolo, categoria A/3, classe 4, consistenza Vani 6,0, superficie 131 mq, rendita €. 418,33

**Identificato al catasto Fabbricati : POSTO AUTO INTERRATO**

Intestazione: [redacted]

proprietario per 1000/1000, foglio 69, particella 15, subalterno 17, indirizzo Via Mameli, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, rendita €. 24,79

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale deve essere aggiornata in quanto vi sono state modifiche che varieranno il numero dei vani:

- 1) Vi è stata la demolizione della parete che divide il ripostiglio dall'ingresso;
- 2) La porta della cucina è stata chiusa ed essa è diventata parte del soggiorno.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria con presentazione di nuova scheda catastale

Nuova scheda catastale : € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA PER LAVORI EDILI DI TRASFORMAZIONE N. 184/72

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Modifiche interne e trasformazione del fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/05/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 18/03/1974 al n. di prot. 7715

Abitabilità/agibilità in data 10/12/1976



Numero pratica: Permesso di costruire in Sanatoria T/2018/5653  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: Sanatoria dell'intero fabbricato  
Oggetto: Sanatoria  
Presentazione in data 31/01/2017 al n. di prot. GE/2017/0005771  
Rilascio in data 01/06/2018 al n. di prot. 2018/028637

NOTE: Non è stato necessario ottenere l'agibilità

Numero pratica: Compatibilità paesaggistica Decreto G/2018/3414  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Accertamento di Compatibilità Paesaggistica  
Per lavori: di Sanatoria Edilizia  
Oggetto: Sanatoria  
Presentazione in data 31/01/2017 al n. di prot. GE/2017/0005771  
Rilascio in data 01/06/2018 al n. di prot. 2018/028637

Numero pratica: SUAP VE/VE - SUPRO / 0054337  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: S.C.I.A.  
Per lavori: Efficientamento energetico e miglioramento strutturale  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Numero pratica: VE/VE SUPRO/ 0054280  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: C.I.L.A.S.  
Per lavori: Efficientamento energetico e miglioramento strutturale  
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: Abitabilità del 07.11.1977  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso di Abitabilità  
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: Abitabilità del 02.10.1978 n. 77 prot. 15466  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso di Abitabilità  
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: Permesso di abitabilità del 25.11.1978 n. 100 prot. 15466  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso di Abitabilità

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di una paretina tra ingresso e ripostiglio;  
 Chiusura della porta tra cucina e disimpegno notte  
 Regularizzabili mediante: SANATORIA E COSTI TECNICI  
 Progetto di sanatoria edilizia + sanzione: € 2.500,00  
 Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo economico [A3]

<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	P.R.G.
<b>In forza della delibera:</b>	D.C.C. n. 32 del 18.12.2019
<b>Zona omogenea:</b>	B2.1
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	La zona B2.1 è considerata un'area a prevalenza residenziale già completamente edificata e perciò considerata satura. Distanza tra fabbricati 10,00 m; distanza tra i confini di proprietà m. 5,00; distanza dalla strada m. 5,00; densità fondiaria mc/mq 0,6 con un massimo di mc. 1200; limiti di altezza: 2 piani f.t per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari.
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

##### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La normativa che regola l'edificabilità in Comune di Jesolo e nella zona specifica ove è inserito il Condominio e l'appartamento oggetto di studio è molto corposa, e sono presenti diversi vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica etc. Si allega un elenco dei vincoli esistenti.



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento con posto auto interrato**

L'appartamento è parte di un condominio denominato "Condominio Palazzo Vittoria" molto conosciuto a Jesolo Lido. Da poco, esso è stato oggetto di risanamento e di miglioramento strutturale avvalendosi dei benefici previsti dal Superbonus 110%.

E' in fase di installazione anche l'ascensore.

L'appartamento è stato recentemente ristrutturato e:

sono stati cambiati gli infissi interni ed esterni, sono stati applicati nuovi pavimenti in gres porcellanato tranne nelle camere ove è stato posato legno di rovere. I serramenti esterni sono in pvc, le porte interne sono in legno laccato, è stata cambiata la caldaia (nuova marca Hermann a condensazione) che alimenta il riscaldamento autonomo; è presente l'impianto di condizionamento.

L'appartamento è sito al piano secondo (ed ultimo). L'altezza interna è pari a m. 2,70. Esso è così composto: Ingresso da mq. 9,68 circa; bagno da mq. 5,29 circa; disimpegno notte da mq. 7,36 circa; ripostiglio da mq. 8,22 circa; camera da mq. 13,47 circa; bagno da mq. 5,43 circa; camera da mq. 18,16 circa; cucina da mq. 12,31 circa; pranzo - soggiorno da mq. 30,88 circa; poggiolo da mq. 5,60 circa; poggiolo da mq. 3,94 circa.

Il fabbricato iniziale è stato edificato ante 1967 (inizialmente era un albergo costruito dopo la prima guerra mondiale) e ha subito diverse trasformazioni, fino all'ultima che è appena stata conclusa ed è stata fatta grazie al Superbonus 110%.

E' composto da 4 piani complessivi di cui uno interrato. Lo stato di manutenzione generale è buono, fatta eccezione per il piano interrato.

Al piano interrato vi sono i posti auto tra cui quello collegato all'appartamento di mq. 13,82

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale: 

L'appartamento è stato acquistato dal Sig. 

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale verrà calcolata ai sensi del DPR n. 138 lett. c del 23.03.1998

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	0	130,00	1,00	130,00	€ 4.000,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	0	10,00	0,30	3,00	€ 4.000,00
Posto auto interrato	sup lorda di pavimento	0	14,00	0,30	4,20	€ 4.000,00
			<b>154,00</b>		<b>137,20</b>	



**Criteria 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] proprietario per 500/1000;  
 [REDACTED] proprietaria per 500/1000  
**proprietari da ante ventennio al 01/02/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, in data 19/03/1981, ai nn. 14640; trascritto a Venezia , in data 08/04/1981, ai nn. 6527/5284.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
 proprietario di 1000/1000 dal 01/02/2013 al 06/08/2019 . In forza di atto di divisione; trascritto a Venezia, in data 01/02/2013, ai nn. 3536/2258.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] ad oggi  
 (attuale proprietario). In forza di Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Sandi di Jesolo, in data 06/08/2019 ai nn. 110172/21601; trascritto a Venezia, in data 09/08/2019, ai nn. 28511/19750.

**Identificativo corpo: A - Appartamento con posto auto interrato**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), Via Mameli n.3

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.



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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MEDIOLANUM spa contro [REDACTED]  
 Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 380.373,16; Importo capitale:  
 € 190.186,58; A rogito di Notaio Sandi Massimo-Luigi di Jesolo ai nn. 110173/21602;  
 Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2019 ai nn. 28513/5013

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Condominio Palazzo Vittoria contro [REDACTED] A rogito di  
 Ufficiale Giudiziario in data 13/12/2023 ai nn. 6505 iscritto/trascritto a Venezia in data  
 23/01/2024 ai nn. 2317/1812;

**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:** € 2.350,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile (Superbonus 110%), già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia. Competenza per millesimi di posto auto:** € 3.267,61

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile (Superbonus 110%), già deliberate e già scadute al momento della perizia. Competenza per millesimi di appartamento:** € 51.678,50

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** € 16.900,00

**Millesimi di proprietà:**

Millesimi 58,49 per appartamento + Millesimi 8,64 per posto auto coperto. Totale millesimi 66,89

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:**

E' in fase di installazione l'ascensore. Successivamente vi sarà accessibilità.

**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

**8.1.1 Criterio di stima:**

Si provvederà ad individuare il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima ricorrendo al metodo del confronto con altri immobili simili recentemente compravenduti sul mercato locale.

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Agenzia **La Veneta Immobiliare**, sentito il geom. Francesco Brussolo che mi ha confermato un valore di mercato di almeno €. 450.000,00
- Agenzia **L'Immobiliare** sentito il geom. Paolo Giroto che mi ha comunicato un prezzo di circa €. 450.000,00.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI, Secondo Semestre anno 2023, Comune di Jesolo, Zona suburbana Lido Ovest, Destinazione residenziale, Tipologia Abitazioni civili, Stato di conservazione ottimo, Valore a mq. da un minio di €. 3.200 ad un massimo di €.4.200,00.

I box valgono da un minimo di €. 1.500,00/mq ad un massimo di €. 2.500,00/mq.

**8.3.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento con posto auto interrato. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 442.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	130,00	€ 4.000,00	€ 520.000,00
Poggioli	3,00	€ 4.000,00	€ 12.000,00
Posto auto interrato	4,20	€ 4.000,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 548.800,00
vendita all'asta detrazione del 15.00%			€ -82.320,00
vetustà detrazione del 10.00%			€ -46.648,00
Valore corpo			€ 419.832,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 419.832,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 419.832,00
Valore di stima			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con posto auto interrato	Abitazione di tipo economico [A3] + Posto Auto (C&)	137,20	€ 419.832,00	€ 419.832,00



**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.750,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile **non** è comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - Appartamento con posto auto interrato**

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

**Totale costi di cancellazione: € 750,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 416.832,00

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento con posto auto interrato**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: Classe D. A seguito dei lavori per Superbonus la classe verrà variata in meglio

Note Indice di prestazione energetica: /

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile



## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Certificato contestuale (residenza e stato famiglia)
2. Comunicazione del Comune in merito allo Stato Civile dell'Esecutato
3. Comunicazione Agenzia delle Entrate per contratti di Locazione o Comodati d'uso
4. Estratto mappa del Comune di Vigonovo Fg. 8 Mapp. 967
5. Visure Catastali Comune di Vigonovo Fg 8 Mapp. 967
6. Elaborato planimetrico Comune di Vigonovo Fg 8 Mapp. 967
7. Schede catastali Comune di Vigonovo Fg 8 Mapp. 967 sub 34 - 56
8. Documentazione Fotografica
9. Permesso di Costruire 03 / 0171 del 24/12/2003
10. Denuncia di Inizio Attività del 10/02/2004 Prot. 2186 n. 04/0024
11. Denuncia di Inizio Attività del 07/05/2004 Prot. 7451 n. 04/0100
12. Denuncia di Inizio Attività del 29/10/2004 Prot. 0017770 n. 04/ 0218
13. Certificato di Agibilità del 03/03/2005 Prot. 0003962
14. Elaborato di rilievo
15. Normativa Comunale
16. Atto di compravendita del Notaio
17. Informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio
18. Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Tassa di registro



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento con posto auto interrato
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - Appartamento con posto auto interrato:</b> 1000/1000 di ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A - Appartamento con posto auto interrato:</b> Identificato al catasto Fabbricati : ██ proprietario per 1000/1000, foglio 69, particella 15, subalterno 32, indirizzo Via Mameli n. 3/7, interno 7, piano 2, comune Jesolo, categoria A/3, classe 4, consistenza Vani 6,0, superficie 131, rendita €. 418,33  Identificato al catasto Fabbricati : ██ proprietario per 1000/1000, foglio 69, particella 15, subalterno 17, indirizzo Via Mameli, piano S1, comune Jesolo, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, rendita €. 24,79
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>416.832,00€</b>

Data generazione:  
17-05-2024 12:05

L'Esperto alla stima  
**Arch. Franco Davanzo**

