

TRIBUNALE DI VENEZIA

Procedura di esecuzione immobiliare

promossa da
PENELOPE SPV SRL
con l'avv. Tommaso Ranchino

contro



N° Gen. Rep. 205/2024

Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.
21-01-2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Silvia Bianchi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco
Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F
Partita IVA: 00980390272
Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre
Telefono: 041985600 cell. 3392960316
Email: archdanielevarisco@gmail.com
Pec: daniele.varisco@archiworldpec.it



SOMMARIO

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag. 04
2 GENERALITA'	pag. 04
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 05
4 STATO DI POSSESSO	pag. 10
5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 10
6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA	pag. 20
6 BIS CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO	pag. 24
7 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	pag. 24
8 SCHEMA PER ASTA	pag. 24

LOTTO UNICO - Comune di Jesolo (VE)
C. F. Foglio 65, mappale 470 sub. 4 (A/3)
C. F. Foglio 65, mappale 470 sub. 5 (C/6)
C. F. Foglio 65, mappale 470 sub. 7 (EU)

1) Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567

secondo comma c.p.c.

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto aggiornata alla data del 25-09-2024.

2) Generalità, stato civile, numero di codice fiscale, regime patrimoniale

- [REDACTED] nato a Jesolo (VE) il [REDACTED]
residente a [REDACTED]

Stato civile

- Il signor ██████████ risulta di stato civile celibe. (cfr. all.1)

Codice Fiscale

- ██████████

3) Individuazione del lotto, individuazione catastale, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Paese, con accesso dal civico 10 di Via Alzavola ed è costituito da un'unità ad uso abitativo posta al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, con relativi annessi e garage in corpi staccati ove si trovano anche annessi di proprietà di terzi, area urbana (scoperto esclusivo) e scoperto comune con il proprietario dell'unità immobiliare posta al piano terra del medesimo edificio.

3a) Identificazione catastale:

unità ad uso abitativo al piano primo A, magazzino in corpo staccato B, manufatto ad uso ex pollaio in corpo staccato C

- Catasto Fabbricati, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, **mappale 470 sub. 4**, categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, superficie totale 143 mq, superficie totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita Euro 702,38.

unità ad uso garage in corpo staccato D

- Catasto Fabbricati, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, **mappale 470 sub. 5**, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, superficie totale 22 mq, rendita Euro 59,70.

Area Urbana - scoperto esclusivo

- Catasto Fabbricati, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, mappale 470 sub. 7, categoria F/1, consistenza 150 mq;

Intestatari:

- **BERTO MAURIZIO**, nato a Jesolo (VE), nato il 14-03-1959, C.F. BRT MRZ 59C 14C 388T, proprietà per 1000/1000.

Scoperto comune ai sub. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10

- Catasto Fabbricati, Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, mappale 470 sub. 11, bene comune non censibile.

Le planimetrie catastale non sono conformi allo stato legittimato e necessitano di adeguamento i cui costi verranno esplicitati nel prosieguo.

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali, elaborato planimetrico e all'estratto di mappa. (all.2).

3b) Regolarità edilizia (all.3)

Gli uffici della P.A. hanno inviato allo scrivente la seguente documentazione:

- Autorizzazione prot. 6444/69, pratica 263/69, rilasciata il 29-08-1969 alla ditta Saramin Franco per il "progetto di una nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione da erigere sul mappale n° 50/d del foglio n° 65";
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2073, prot. 5775/86-19260/95, pratica edilizia 466/86, pratica di sanatoria 0651, rilasciata il 13-06-1995 alla ditta Saramin Maria Rosa per



“ampliamento ai piani terra e primo; varianti architettoniche al fabbricato; costruzione di un magazzino, di un garage e di un pollaio”;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 2213, prot. 5776/86-25935/95, pratica edilizia 467/86, pratica di sanatoria 0652, rilasciata il 01-09-1995 alla ditta Saramin Franco per *“ampliamento, ristrutturazione e varianti architettoniche al piano terra; realizzazione di un garage/taverna, di un magazzino e di un manufatto ad uso pollaio”*.

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Difformità.

Unità ad uso abitativo A

Non si sono riscontrate difformità relativa all'unità abitativa sita al piano primo.

L'altezza interna legittimata è pari a 2,85 metri, mentre quella rilevata è pari a 2,83 metri, comunque rientrante nell'ambito della tolleranza ammessa.

Lo scrivente ha rilevato una distanza tra la muratura perimetrale ovest dell'edificio e l'asse del fosso pari a circa 4,80 metri.

La licenza edilizia indica invece una distanza pari a 5,22 metri dal confine.

Il condono edilizio indica una distanza pari a 4,80 metri dall'asse fosso.

Tali aspetti, dunque, dovranno essere verificati con il Comune presentando apposita pratica i cui esiti non possono essere ora preventivati.

Magazzino in corpo staccato B.

Il magazzino si trova in corpo staccato comprendente anche altro magazzino relativo all'unità del piano terra di proprietà di terzi.

Le dimensioni interne in pianta legittimate sono pari a 3,82 metri x 3,30 metri, mentre quelle rilevate sono pari a 3,80 metri x 3,27 metri, comunque rientranti nell'ambito della tolleranza ammessa.

La copertura di detto corpo di fabbrica risulti difforme da quella legittimata quanto ad altezza ed inclinazione e superficie.

La distanza dall'asse fosso legittimata corrisponde a circa quella rilevata sempre dall'asse fosso.

Ex pollaio in corpo staccato C

L'ex pollaio si trova in corpo staccato comprendente anche altri locali relativi all'unità al piano terra di proprietà di terzi.

Tale manufatto si presenta completamente difforme rispetto allo stato legittimato.

Le difformità riguardano le dimensioni in pianta, le altezze e la distanza dal magazzino B, legittimata in 12,70 metri, mentre è stata rilevata in 9,78 metri circa.

La distanza dall'asse fosso legittimata corrisponde a circa quella rilevata sempre dall'asse fosso.

Garage in corpo staccato D.

Il garage si trova in corpo staccato comprendente anche altro garage relativo all'unità del piano terra di proprietà di terzi.

Le dimensioni esterne in pianta legittimate sono pari a 5,70 metri x 3,27 metri, mentre quelle rilevate sono pari a circa 5,68 metri x 3,28 metri, comunque rientranti nell'ambito della tolleranza ammessa.

Rientrano nell'ambito della tolleranza ammessa le altezze legittimate



Detta area risulta rappresentata nella scheda planimetrica annessa alla denuncia di variazione prodotta all'UTE di Venezia in data 28 marzo 1991 prot. 855, in forza della quale è stata censita con il mappale 470/sub. 7, Foglio 65 del NCEU di Jesolo ...

Quanto forma oggetto di compravendita è meglio rappresentato e descritto nelle fotocopie delle schede planimetriche che, previo esame ed approvazione delle parti, sottoscritte dalle parti stesse e da me, qui si allegano sotto "A", "B", e "C", fatta avvertenza che quanto a misure le stesse non sono attendibili in quanto trattasi di fotocopie ottenute con procedimento di riduzione ..." (all.5)

- In data 26-11-1997, ai numeri 28008-19482, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 19-11-1997, n. 65069 di rep. del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo (VE) per mezzo del quale la signora **[REDACTED]** nata a Jesolo (VE) in data 09-11-1938, CF **[REDACTED]**, che si dichiarava nubile, vendeva al signor **[REDACTED]** nato a Jesolo (VE) il **[REDACTED]**, che si dichiarava celibe, il quale acquistava i seguenti immobili:

A) Appartamento con accessori e garage in Comune di Jesolo, via Rusti civico 20, facenti parte del complesso edilizio insediato sull'area di cui al mappale 470, Foglio 65 Catasto terreni di Are 20.70 (...) confinante, da nord girando in senso orario, con mappali 251, 411, 412, 413, 323, 467, 466, 104 e 514.

Più precisamente trattasi dell'appartamento costituente l'intero piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, una cameretta, bagno, due terrazzini e centrale termica (a

piano terra) con annessi magazzino con doccia e tre pollai, a piano terra, in corpi di fabbrica a sé stanti nonché locale autorimessa, sempre a piano terra, in altro corpo di fabbrica a sé stante.

Catastalmente l'oggetto di compravendita è così descritto:

*NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO del COMUNE Ddi
JESOLO – PARTITA 1014787 – FOGLIO 65 (...)*

*Mapp. 470/sub. 4 – via Rusti n. 20 – piano terra e primo – cat. A/3
– cl. V – vani 8,5 ... - RCL 1.360.000*

*Mapp. 470/sub. 5 – via Rusti n. 20 – piano terra – cat. C/6 – cl. VI –
mq 17 ... - RCL 115.600 ...*

*B) area urbana (costituente pertinenza delle unità di cui sopra) in
Comune di Jesolo, via Rusti, della estensione di mq 150 ... circa,
costituente porzione del mappale 470 Foglio 65 del Catasto Terreni
di Jesolo.*

Catastalmente detta area risulta così descritta:

*NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO del COMUNE Ddi
JESOLO – PARTITA 1014787 – FOGLIO 65 (...)*

Mapp. 470/sub. 7 – via Rusti – piano T ...

*Quanto forma oggetto di compravendita è meglio rappresentato e
descritto nelle fotocopie delle schede planimetriche che, previo esame
ed approvazione delle parti, sottoscritte dalle parti stesse e da me, qui
si allegano sotto "A", "B", e "C", fatta avvertenza che quanto a
misure le stesse non sono attendibili in quanto trattasi di fotocopie
ottenute con procedimento di riduzione ..."*

*Viene precisato che il sottotetto costituisce pertinenza esclusiva
dell'appartamento compravenduto, come anche viene confermato dal*



qui intervenuto signor Franco Saramin, proprietario del piano terra dello stesso edificio (mapp. 470/sub. 2 fg. 65 NCEU). L'acquirente, nei limiti di cui all'art. 1127 del Codice Civile, viene autorizzato dal signor Franco Saramin a sopraelevare l'edificio, rinunciando quest'ultimo per se, eredi, successori e aventi causa, all'indennità prevista dal citato art. 1127 c.c.

Precisano ulteriormente le parti che la vendita presente, con esclusione dell'area di cui al mapp. 470/sub. 10 fg. 65 NCEU (già oggi venduta a [REDACTED]), comprende tutto quanto pervenuto alla venditrice con mio atto 16 luglio 1991 n. 49022 di rep., di cui in appresso ... (all.6)

5d) pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

- In data 26-11-1997, ai numeri 28009-19483, risulta la trascrizione del consenso a sopraelevazione a favore del signor [REDACTED], CF [REDACTED], contro il signor [REDACTED] nato a Jesolo (VE) in data [REDACTED] relativamente agli immobili siti in Jesolo (VE), censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 65, mappale 470, sub. 4 e mappale 470 sub. 2.

Nella sezione D "ulteriori informazioni" si legge che "riferimento a quadro b: precisandosi che il sottotetto soprastante all'appartamento mapp. 470 / sub.4 costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo, il sig. [REDACTED] proprietario del piano terra del fabbricato (mapp. 470 / sub.2) ha autorizzato il sig. [REDACTED] a sopraelevare l'edificio alle condizioni di cui all'art. 1127 c.c.

prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04-03-2015). Per il prezzo di aggiudicazione si farà riferimento al prezzo stimato (Euro 141.328,64). Il minor valore dunque è quello del credito garantito pari ad Euro 50.000,00.

Dunque Euro 94,00 + Euro 250,00 (0,50% su Euro 50.000,00) = Euro 344,00

- In data 10-04-2009, ai numeri 12183-7385, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, in forza di atto giudiziario del 07-04-2009, numero repertorio 508 a favore di Cassa di Risparmio di Venezia, con sede in Venezia, C.F. 02089921205, , contro ██████████, nato a Jesolo (VE) il 04-03-1959, CF ██████████ per la quota 1/1. Gli immobili colpiti risultano: Comune di Jesolo (VE), Foglio 65, mappale 470 sub. 4, sub. 5, sub. 7. Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

- In data 17-04-2014 ai numeri 9654-6982 risulta la trascrizione dell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore del signor Saramin Massimo, nato a Jesolo (VE) il 28-02-1961, CF SRM MSM 61B 28C 388A, contro il signor ██████████ nato a Jesolo (VE) il 04-03-1959, CF ██████████ ██████████.

Nella sezione D "ulteriori informazioni" si legge che "il signor Berto Maurizio proprietario dell'area in comune di Jesolo, via

Alzavola, costituente porzione del mappale 470 foglio 65 catasto terreni e descritta al Catasto dei fabbricati del comune di Jesolo, foglio 65 con il mappale 470/sub. 7 confinante, a nord con mapp. 251/sub. 12 fg. 65 c.f., a est con mapp. 814 f. 65 c.t., a sud e a ovest con mapp. 470/sub. 6 fg. 65 c.f., ha acconsentito che il signor ██████████, nell'ampliare il fabbricato in comune di Jesolo, via Alzavola, censito al c.f., fg. 65 con i mappali 251/sub. 10 e 251/sub. 11, porti la fabbrica ad una distanza inferiore a cinque metri dal confine con la proprietà di esso signor ██████████ (mapp. 470/sub. 7)."

- In data 11-09-2017, ai numeri 29361-5123, risulta ipoteca in rinnovazione derivante da l'iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo derivante da rogito del 19-11-1997 n. 65070 di rep. del notaio Carlo Bordieri di Jesolo (VE), a favore di Intesa San Paolo Spa, con sede in Torino, CF 00799960158, per, contro ██████████ nato a Jesolo (VE) il 04-03-1959, CF ██████████, la quota di 1/1, per la somma capitale di Euro 72.303,97 e la somma totale di Euro 144.607,93. Gli immobili colpiti risultano: **Comune di Jesolo (VE), Catasto Fabbricati, Foglio 65, mappale 470 sub. 4, sub. 5 e sub. 7.**

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data 16-11-2017, ai numeri 37377-24938, risulta la trascrizione dell'atto amministrativo di **accorpamento demanio stradale comunale I. 448/98** del 27-10-2017 n.

6884 di rep. a favore del Comune di Jesolo (VE), CF 00608720272, contro il signor **[REDACTED]** nato a Jesolo (VE) il 04-03-1959, CF **[REDACTED]** per la quota di 500/1000 e contro il signor **[REDACTED]** nato a Jesolo (VE) il 28-08-1946, CF **[REDACTED]** **[REDACTED]** per la quota di 500/1000.

I beni colpiti risultano: Catasto Fabbricati, Foglio 65, mappale 1500 (già porzione del mappale 470), consistenza 129 mq, area urbana.

nella sezione d "ulteriori informazioni" si legge che *"decreta di disporre, ai sensi del comma 21 dell'art.31 della legge 23.12.1998, n.448, l'accorpamento al demanio stradale della porzione di terreno utilizzata ad uso pubblico ininterrottamente da oltre vent'anni identificata nel catasto fabbricati del comune di Jesolo a foglio 65 mappale 1500. La legge 23.12.1998 n.448, all'art.31 comma 22 dispone che la registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengano a titolo gratuito."*

- In data 13-09-2024, ai numeri 31294-23390, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, in forza di atto giudiziario del 03-07-2024, numero repertorio 4268 a favore di "Penelope SPV Srl" con sede in Conegliano (TV), CF 04934510266, contro **[REDACTED]**, nato a Jesolo (VE) il 04-03-1959, CF **[REDACTED]** per la quota di 1/1.

Gli immobili colpiti risultano: Comune di Jesolo (VE), Catasto Fabbricati, Foglio 65, mappale 470 sub. 4, sub. 5 e



sub. 7.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria +
Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria
= Euro 294,00.

Totale costi di cancellazione Euro 1.037,00

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;
- altri pesi o limitazioni d'uso, **tranne la costituzione di servitù di fognatura coattiva a favore del Comune di Jesolo e la costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore del vicino a costruire a distanza inferiore dal confine.**

6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.

Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Paese, con accesso dal civico 10 di Via Alzavola ed è costituito da un'unità ad uso abitativo posta al piano primo di un edificio di due piani fuori terra, con relativi annessi e garage in corpi staccati ove si trovano anche annessi di proprietà di terzi, area urbana (scoperto esclusivo) e scoperto comune con il proprietario dell'unità immobiliare posta al piano terra del medesimo edificio.

I beni si trovano zona periferica rispetto al centro di Jesolo Paese, in zona residenziale, non comoda ai servizi pubblici e primari.



Gli impianti tutti, necessitano di messa a norma e di controllo al fine del rilascio del certificato di conformità o dichiarazione di rispondenza.

Le condizioni di conservazione interne sono normali.

Nel complesso l'unità gode di buona luminosità.

L'unità è dotata di un'area scoperta esclusiva posta a nord dello scoperto comune, tenuta a giardino.

L'unità è dotata inoltre di uno scoperto comune, tenuto in parte a giardino ed in parte a corsie di manovra.

Magazzino in corpo staccato B.

Il magazzino si trova in corpo staccato comprendente anche altro magazzino relativo all'unità del piano terra di proprietà di terzi.

Tale manufatto è costituito da materiale misto e si trova in cattive condizioni di conservazione.

Ex pollaio in corpo staccato C

L'ex pollaio si trova in corpo staccato comprendente anche altri locali relativi all'unità al piano terra di proprietà di terzi.

Tale manufatto è costituito da materiale misto e si trova in pessime condizioni di conservazione.

Garage in corpo staccato D.

Il garage si trova in corpo staccato, comprendente anche altro garage relativo all'unità del piano terra di proprietà di terzi.

Tale manufatto è costituito da materiale misto e si trova in cattive condizioni di conservazione.

La copertura è in eternit (circa 25 mq) e andrà previsto lo smaltimento il cui costo si aggira nell'intorno di Euro 1.000,00.



La superficie commerciale degli immobili viene determinata come segue.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Coefficiente di vetustà	Superficie equivalente
Piano primo	Sup. lorda di pavimento	127,41	1	0,70	89,18
Balconi	Sup. lorda di pavimento	32,14	0,25	0,70	5,62
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	14,65	0,50	0,76	5,56
Ex pollaio	Sup. lorda di pavimento	13,10	0,30	0,76	2,98
Garage	Sup. lorda di pavimento	18,24	0,50	0,76	6,93
Totale					110,27

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Al fine di individuare il valore degli immobili si sono esaminate le seguenti fonti:

- informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore;
- i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - ville e villini - zona Centrale/Jesolo Paese - codice di zona B5 - stato conservativo normale - Minimo Euro 1.300,00 - Massimo Euro 1.600,00;
- dati rilevabili dal Borsino Immobiliare - abitazioni in stabili di qualità inferiore rispetto alla media di zona - Minimo Euro 1.184,00 - Medio Euro 1.391,00 - Massimo Euro 1.598,00;
- dati rilevabili da Nomisma - abitazioni civili - Stato manutenzione usato - Minimo Euro 1.361,00 - Medio Euro 1.592,00 - Massimo Euro 1.823,00;

Stante il mancato reperimento di atti di compravendita riferibili ad immobili comparabili, lo scrivente ritiene di considerare le fonti sopra indicate ai fini di procedere alla stima.

Si ritiene di utilizzare i valori minimi indicati e ricavati dalle fonti sopra citate:

Euro 1.300,00 + Euro 1.184,00 + Euro 1.361,00 = Euro 3.845,00 : 3 =
Euro 1.281,66.

Dunque:

Euro 1.281,66 x 110,27 mq = Euro 141.328,64.

Il valore dell'intero lotto è dunque pari ad Euro 141.328,64 comprensivo dell'area esclusiva e dello scoperto comune.

6 bis) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;

Da una verifica effettuata presso il portale WEB della Regione Veneto non risulta che l'immobile ad uso abitativo sia dotato di certificato di classamento energetico.

Il costo per l'ottenimento di detto certificato si aggira nell'intorno di Euro 300,00 oltre accessori di legge.

7) Imposizione fiscale.

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

8) Schema identificativo beni immobili da astare.

Beni siti in Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Paese, Via Alzavola 10.

Diritto reale staggito: piena proprietà.

Quota di proprietà: 1/1.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE		DANIELE
A		VARISCO
ARCHITETTO		N° 2421

Daniele Varisco