Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **83/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento piano secondo

Esperto alla stima: Arch. Paolo Novaselich
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: **001** - Appartamento al piano secondo

Ubicazione del bene: Via Padova, 21 – Jesolo Lido (VE)

Descrizione generica: Appartamento di civile abitazione al piano secondo

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno

Gravami e Oneri (alla data del 28/04/2023):

- *Ipoteca volontaria attiva* *contro*

derivante da costituzione di ipoteca

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

- *Ipoteca giudiziale attiva*

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

- *Pignoramento*

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

Valore lotto:

Valore della quota pignorata (pari ad 1/1) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **375.000,00**

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Indice

Quesito n. **1**	Completezza dei documenti di cui ex art. 567 c.p.c.	Pag.	**7**
Quesito n. **2**	Generalità, codice fiscale e regime patrimoniale	Pag.	**7**
Quesito n. **3**	Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari	Pag.	**7**
Quesito n. **3.1.**	Ubicazione	Pag.	**7**
Quesito n. **3.2.**	Identificazione e regolarità catastale	Pag.	**7**
Quesito n. **4**	Regolarità urbanistica - descrizione	Pag.	**8**
Quesito n. **5**	Stato di possesso, proprietà, provenienza	Pag.	**10**
Quesito n. **6**	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag.	**10**
Quesito n. **7**	Spese di gestione e manutenzione – cause in corso	Pag.	**11**
Quesito n. **8**	Valutazione dei beni	Pag.	**11**
Quesito n. **8 bis**	Verifica classamento energetico	Pag.	**12**
Quesito n. **9**	Valutazione della quota (ove trattasi di quota indivisa)	Pag.	**12**
Quesito n. **10**	Elenco Allegati	Pag.	**13**
Quesito n. **11**	I.V.A. ed imposta di registro	Pag.	**13**
Quesito n. **12**	Schema identificativo dei beni da porre all'asta	Pag.	**13**

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Premessa

*Con ordinanza in data , notificata a mezzo pec in pari data, il G.E. nominava il sottoscritto Novaselich arch. Paolo iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia con il n. Consulente Tecnico d'Ufficio per la redazione di rapporto di valutazione nell'esecuzione pendente avanti il Tribunale di Venezia n. **83**/23 e precisamente:*

- *in data il sottoscritto C.T.U., veniva incaricato di stimare gli immobili pignorati in capo all'esecuzione **83**/2023;*
- *in data . . , il sottoscritto C.T.U. presentava a mezzo mail, al Comune di Jesolo, richiesta di accesso atti e titoli edilizi e contestualmente richiedeva copia del titolo di provenienza al notaio rogante;*
- *in data . l sottoscritto C.T.U., effettuava il giuramento telematico di rito;*
- *in data . . . il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso il Comune di Jesolo per visionare ed acquisire documentazione urbanistico/edilizia;*
- *in data il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'immobile pignorato, alla presenza del custode designato, procedendo all'ispezione dei luoghi e provvedendo ad un preciso rilievo diretto e fotografico degli stessi;*
- *successivamente, il sottoscritto C.T.U. procedeva a verifiche di mercato con agenti immobiliari ed esperti in compravendite di beni similari;*

contestualmente alle premesse il sottoscritto C.T.U. procedeva alla stesura di rapporto di valutazione sui seguenti quesiti:

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*

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

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;*

8 b *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. *alleghi 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.*

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.*

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Beni in **Jesolo Lido** (VE)
Via Padova civ. 21

Appartamento al piano secondo

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

Esecutati: piena proprietà per la quota di ½
piena proprietà per la quota di ½

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Jesolo, Comune di circa 26.000 residenti e oltre 5 milioni di presenze turistiche l'anno. Il Comune fa parte dell'unione di comuni "Città metropolitana di Venezia.
Il territorio di Jesolo si estende lungo la costa veneziana, su un territorio pianeggiante affacciato sul mare Adriatico ed orlato dalla laguna di Jesolo.
Il fabbricato pignorato è situato frontemare a circa metà strada tra Piazza Aurora e Piazza Nember, il Porto Turistico di Cavallino dista circa 1500 mt. (All. 1).
Negozi di prima necessità, farmacia e fermata dei mezzi pubblici urbani ed extraurbani sono tutti ubicati nel raggio di 1000 mt.
Caratteristiche zona: turistica ricettiva

3.2 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE:

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Padova civ. 21 - Piano secondo – appartamento di 7 vani con terrazzo.

Quota e tipologia del diritto:
piena proprietà per la quota di ½
piena proprietà per la quota di ½

Identificato al catasto Fabbricati: Comune di Jesolo – Via Padova 21 (All. 3)
Foglio **79** - Mappale **149** - Sub. **18** - Piano 2° - Cat. A/2 - Cl. 2 - Con. 7
Sup. 108 - rendita €. 488,05

Intestati:
– piena proprietà per la quota di ½
– piena proprietà per la quota di ½

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Note: Dal confronto tra la planimetria catastale (All. n. 4) e lo stato di fatto (All. 13) si sono riscontrate le seguenti difformità:
- diversa distribuzione spazi interni (per ampliamento bagno)
Sarà necessario presentare una denuncia di variazione con nuova planimetria catastale con una spesa stimata, complessiva degli oneri per il professionista, pari ad euro **1.000,00**.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica - Descrizione del bene - Consistenza

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 562/62 (All. 5)
  Intestazione:
  Tipo pratica: Nulla Osta
  Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato
  Rilascio in data 11/09/1962 al n. di prot. 05396

- Numero pratica: 165/63 (All. 6)
  Intestazione:
  Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
  Per lavori: ampliamento zona porticato
  Rilascio in data 07/03/1963

- Numero pratica: 245/63 (All. 7)
  Intestazione:
  Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
  Per lavori: ampliamento fabbricato
  Rilascio in data 04/04/1963

- Numero pratica: 418/63 (All. 8)
  Intestazione:
  Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
  Per lavori: varianti interne
  Rilascio in data 20/06/1963

- Numero pratica: 549/63 (All. 9)
  Intestazione:
  Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
  Per lavori: progetto di recinzione
  Rilascio in data 03/08/1963
  Abitabilità in data 23/08/1963 (All. 10)

- Numero pratica: 79/95 (All. 11)
  Intestazione:
  Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia
  Per lavori: modifiche ingresso nord
  Rilascio in data 14/04/1995

4.1.1 Conformità edilizia:

A seguito di rilievo diretto metrico e fotografico effettuato in data 03/08/2023 e successiva restituzione grafica (All. 13) sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto a quanto autorizzato (All. 12):
- diversa conformazione del bagno a nord/est

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Sarà necessario predisporre e presentare una CILA in sanatoria per opere interne di modesta entità senza modifica di superficie e di volume, a firma di un professionista abilitato.

Spese stimate:	Oneri, complessivi di sanzione amministrativa, per per definizione e presentazione di CILA	€ 1.500,00
	Redazione di APE	€ 250,00
	Oneri complessivi:	**€ 1.750,00**

4.1.1 Conformità urbanistica (All. 14)**:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 1979 del 19/07/2002 e delibera 1145 del 18/04/2003
Zona omogenea:	B 2.2 - zona turistica esistente
Norme tecniche di attuazione:	Nelle zone B 2.2 gli interventi sono regolati dall'art. 10 delle N.T.A.

Descrizione: Abitazione di tipo economico (A3)

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano secondo facente parte di un fabbricato di complessivi sette piani fuori terra denominato "Condominio Adriatico Fronte Mare", situato in Via Padova 21, a circa metà strada tra le piazze Aurora e Nember - Jesolo zona Ovest (All. 1).

Il condominio, dotato di ascensore, dispone di ampio porticato su Via Padova ed accesso diretto alla spiaggia sul lato sud/est.
Nella proprietà sono ricomprese le quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato come per legge pari a 17,103/1000 (diciassette virgola centotre millesimi) indivisi dei seguenti beni:

- m.n. 149/64 appartamento del custode;
- m.n. 149/1 ingresso, porticato, vano pozzo luce, vani contatori, ripostigli comuni e docce comuni;
- m.n. 149/2 vani scale e vani ascensore;
- m.n. 149/60 cabina elettrica;
- m.n. 149/4 terrazza e stenditoio comuni;
- quant'altro previsto comune ed indivisibile dagli artt. 1117 e seguenti del C.C. o dal regolamento di condominio, in particolare l'area coperta e scoperta dell'edificio del quale l'unità oggetto di stima fa parte, di superficie inferiore ai 5.000 mq..

Confini: a nord/est con vano scale comune, a sud/est con proprietà di terzi, a sud/ovest con muri prospicenti su corte comune, ad nord/ovest con proprietà di terzi.

L'unità oggetto di stima (identificante la porzione a sud - sud/ovest al secondo piano del fabbricato) non dispone di garage né di posto auto ma utilizza i posti auto condominiali non assegnati.

L'accesso al condominio avviene da via Padova attraverso un grande porticato, con antistanti parcheggi, che da accesso ai vani scale, alle parti comuni e, sul lato sud/est, alla spiaggia. Il condominio dispone di spiaggia privata frontemare oltre ad una concessione per uso della spiaggia pubblica in scadenza al 31/12/2023. L'area scoperta è completamente recintata e funge da area di sosta e manovra fatta eccezione per la parte di spiaggia privata di cui sopra.

In corso di sopralluogo, effettuato il 03/08/2023, è stato effettuato un accurato rilievo metrico con restituzione grafica dell'immobile pignorato (All. n. 13).

Sulla scorta del rilievo effettuato l'unità oggetto di stima ha una superficie complessiva netta di pavimento di circa mq. mq. 93 così suddivisa: ingresso di mq. 2,07, angolo cottura di mq. 6,05, soggiorno di mq. 28,09, disimpegno di mq. 6,95, bagno di mq. 3,02, servizio di mq. 4,77, secondo bagno di mq. 6,00, due camere rispettivamente di mq. 16,56 e mq. 11,76, guardaroba di mq. 7,13; concludono l'appartamento due terrazzi di complessivi mq. 13,24.

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e trattati con calce rasata ad eccezione dei bagni e della cucina ove sono rivestite in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc (vedi doc. fotografica All. 17).

Non vi è impianto di riscaldamento; sono altresì presenti due condizionatori con unità esterna e split interni. L'acqua calda è prodotta in autonomia con boiler a gas installato nel bagno piccolo.

Stato di manutenzione dell'appartamento: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile ha subito una ristrutturazione alla fine degli anni '90, con sostituzione dei serramenti, pavimenti e rifacimento dei bagni e si presenta in buono stato di manutenzione con finiture di qualità sopra la media.

Note: al fine della presente stima si dichiara che il funzionamento degli impianti è stato verificato "a vista" in quanto per una verifica tecnica specifica sono necessari tempi e costi ritenuti lunghi ed onerosi per la procedura. L'esecutato ha comunque dichiarato il loro funzionamento; non sono state reperite le certificazioni degli stessi; non è stato reperito l'APE.
Sarà, comunque, onere e cura dell'aggiudicatario provvedere, ove il caso, alla puntuale verifica della conformità degli stessi alle vigenti norme

Informazioni relative al calcolo della consistenza: superficie lorda
La consistenza del compendio è stata calcolata con rilievi diretti grafici e fotografici in data 03/08/2023 con successiva puntuale restituzione grafica (All. 13).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	S.L.P.	107,00	1,00	107,00
terrazzi	S.L.P.	13,24	0,25	3,31
		120,24		**110,31**

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e provenienza

Proprietari sino al

Attuali Proprietari (ante ventennio) dal

Stato di possesso:
Il compendio pignorato risulta, in quanto residenza estiva, saltuariamente occupato dal debitore esecutato e dai suoi familiari

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene alla data del 28/04/2023

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Nessuno

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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- *Ipoteca volontaria attiva a favore*

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

- Ipoteca giudiziale attiva

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- Pignoramento

Immobili colpiti: tutti i beni oggetto della presente stima;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***

- servitù di cui all'atto in data 28/09/1963 rep.5.167 del trascritto a Venezia il 26/10/1963 ai nn. 14349/12390.

Risposta al settimo punto 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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 26/08/2023 (All. 15)**:**

Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore dello stabile non sussistono situazioni debitorie in capo all'immobile Fg. 79 – Map. 149 – Sub. 18.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni con indicazione dei criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima: superficie lorda

8.1.2 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: OMI;
Altre fonti di informazione: sito vendite immobiliari e aste giudiziarie incrociando i valori con i comparabili acquisiti IVS.

8.1.3 Valutazione corpi:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in un regime di libera concorrenza il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare come metodo estimativo il metodo sintetico comparativo in base al valore di mercato. Tale metodo consiste nella ricerca di un valore commerciale unitario di immobili simili a quello oggetto della presente stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti di informazione dirette (agenzie e studi tecnici in zona) sia a fonti informative indirette (Osservatorio Immobiliare - Servizi Tecnici Erariali dell'Agenzia del Territorio) e per ultimo con il metodo dei comparabili come da standard IVS.

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio
Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2022 - Zona: E3 Suburbana/LIDO OVEST
Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo civile
Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 3.100 - Valore di mercato max (€/mq): 4.100

Stima: per tutto quanto premesso, per quanto emerso dal sopralluogo, tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione in precedenza esposti, ed infine, valutata la particolare contingenza economica, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo valutare in €/mq. 3.600,00.= l'immobile oggetto di stima:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione	107,00		
terrazzo	3,31		
Valore complessivo intero	110,31	3.600,00	€. 397.116,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.:			€. 19.855,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:			€. 2.500,00
Spese tecniche produzione A.P.E.			€. 250,00
Arrotondamento per eccesso			€. 289,80
Valore della quota pignorata (pari a 1/1) al netto delle decurtazioni			€. 375.000,00

8.1.4 Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **375.000,00**

8.1.5 Costi di cancellazione oneri e formalità a carico della procedura:

Tipologia	*Costo*
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€. 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€. 519,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€. 294,00
Totale costi di cancellazione:	€. 848,00

Risposta al quesito 8 bis
Verifica del classamento energetico

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Relativamente ai documenti necessari per l'alienazione del bene si evidenzia la mancanza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) stimando in €. **250,00** il costo per la produzione dello stesso.

Risposta al nono punto del quesito
Verifica della divisibilità del bene

Giudizio di comoda divisibilità: non è divisibile

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Cartografia di inquadramento territoriale con individuazione dei lotti oggetto di stima (All. 1);
2. Estratto di mappa al N.C.E.U. (All. 2);
3. Visura per immobile presso l'Ufficio del Territorio di Venezia Fg. 79 – map. 149 – sub. 18 (All. 3);
4. Elaborato planimetrico catastale – Fg. 79 – map. 149 – sub. 18 (All. 4);
5. Nulla Osta per nuovo fabbricato rilasciato in data 11/09/1962 P.E. 562/62 (All. 5);
6. Autorizzazione P.E. 165/63 del 07/03/63 per ampliamento zona porticato (All. 6);
7. Autorizzazione P.E. 245/63 del 04/04/63 per ampliamento fabbricato (All. 7);
8. Autorizzazione P.E. 418/63 del 20/06/63 per variante interna (All. 8);
9. Autorizzazione P.E. 549/63 del 03/08/63 per progetto di recinzione (All. 9);
10. Abitabilità in data 23/08/1963 (All. 10);
11. Autorizzazione P.E. 79/95 rilasciata il 14/04/1995 per modifica entrata nord (All. 11);
12. Elaborato grafico allegato alla Autorizzazione P.E. 245/63 (All. 12);
13. Elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto in data 03/08/2023 (All. 13);
14. Estratto di P.R.G. e N.T.A. (All. 14);
15. Estratto pendenze condominiali – (All. 15);
16. Copia atto di provenienza (All. 16);
17. Documentazione fotografica (All. 17).

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: la vendita non è soggetta ad iva

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	**Appartamento** al piano secondo -
Diritto reale staggito	**L'intera proprietà**
Quota di proprietà	- -
Identificativo catastale	Comune di Jesolo - Via Padova, 21 Foglio **79** - Mappale **149** - Sub. **18** - Piano 2° - Cat. A/2 - Cl. 2 - Con. 7 Sup. 108 - rendita €. 488,05 Intestati:
Valore	Valore della quota di piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. **375.000,00**

Data generazione: 29-08-2023

ORDINE ARCHITETTI VENEZIA N° 1750 Architetto PAOLO NOVASELICH

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Novaselich

Firmato Da: NOVASELICH PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2222f2ee0e7dff9d2bb3711d81170617