Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° R.G.E. **14/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Anna Battaglia**

RELAZIONE DI STIMA
EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. LAURA GHEZZI
Codice fiscale: GHZLRA56M56L736L
Studio in: Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE
Telefono: 320 3384010
Email: laura.ghezzi@live.com
Pec: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

SCHEDA RIASSUNTIVA

1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento:

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione [redacted]

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di [redacted]

capitale: [redacted] - tasso interesse annuo: [redacted]

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

con sede in Roma (RM) c.f. [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del [redacted]

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di [redacted]

capitale: Euro [redacted]

derivante da: Sentenza di condanna

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

nata il [redacted] c.f [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del [redacted]

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

con sede in Milano (MI) c.f. [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del [redacted]

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

[redacted]

nata il [redacted] c.f. [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per l'intero della piena proprietà**
  in ditta: [redacted]

3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

Comune di Jesolo (VE), Via Giardinetto n. 2, interno 7

4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

valore attribuito al netto delle correzioni e detrazioni

Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

- Costo delle "cancellazioni" e delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli
  Euro 942,00 (novecentoquarantadue/00) salvo variazioni

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

SOMMARIO

0. PREMESSA pag. 5

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. pag. 7

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATA pag. 7

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI pag. 8

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI pag.13

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI pag.18

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI pag.20

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE pag.26

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI pag.27

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE pag.31

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI pag.31

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI pag.32

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA pag.31

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA pag.33

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

0. PREMESSA

In data 29/04/2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Anna Battaglia ha nominato in surroga la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto perito estimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 14/2025, come da quesiti di seguito elencati.

In data 29/04/2025, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina.

In data 29/04/2025, la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito.

[redacted]Nel caso di riunione delle procedure, qualora vi fossero altri beni immobili da stimare la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO UNICO sarà riclassificata come Relazione di Stima di cui al LOTTO 1.

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati

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

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 a che 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;

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

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 ricorra 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 quella 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 maggior 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.

Nota:

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risulta redatta dal Dott. [redacted]), ed oggetto di esame fino alla data del 7 febbraio 2025.
- La certificazione notarile **non rileva** quindi ulteriore pignoramento trascritto a Venezia in data [redacted].
- La certificazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore al pignoramento.

(cfr. con allegato n.1)

2. GENERALITA' DELL'ESECUTATA

Le generalità dell'esecutata risultano essere le seguenti:

- **Cognome e nome:** [redacted]
- **Nata a / il:** [redacted]
- **Residente in:** [redacted]
- **Codice fiscale:** [redacted]
- **Stato Civile:** [redacted]
- **Data del matrimonio:** [redacted]
- **Regime patrimoniale:** [redacted]

[redacted]

(cfr. con allegati nn.2, 3)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero e più precisamente:

- **per l'intero della piena proprietà**
  in ditta: [redacted]

ELENCO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

A) Piena proprietà per l'intero di:

Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto con pertinenziale terrazza esclusiva, priva di agibilità, della superficie catastale totale di 55 mq., sita nel Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Lido, in Via Giardinetto n. 2, interno 7; facente parte del fabbricato ubicato in Via Levantina angolo Via Giardinetto.

così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Provincia di Venezia
Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12
Via Levantina n. 2, Piano 3
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 55 mq.
Rendita Catastale Euro 207,87
(cfr. con allegati nn.4, 5, 6, 7, 8, 9)

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni indivisibili dell'edificio a norma degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

La scrivente
in ragione della tipologia dei beni immobili
oggetto della presente esecuzione immobiliare
procede a formare un LOTTO UNICO per la vendita.

LOTTO UNICO

Piena proprietà per l'intero di:

- **Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto con pertinenziale terrazza esclusiva, priva di agibilità, della superficie catastale totale di 55 mq., sita nel Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Lido, in Via Giardinetto n. 2, interno 7; facente parte del fabbricato ubicato in Via Levantina angolo Via Giardinetto.**

Così catastalmente identificata e censita:

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Provincia di Venezia
Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12
Via Levantina n. 2, Piano 3
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 55 mq.
Rendita Catastale Euro 207,87

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

- i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni indivisibili dell'edificio a norma degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

CONFINI

L'unità immobiliare (Sub. 12) risulta così confinante

Nord : prospetta su scoperto comune
Est : prospetta su scoperto comune
Sud : prospetta su proprietà di terzi (Sub. 10)
Ovest : parzialmente confina con proprietà di terzi (Sub. 11)
parzialmente confina con vano scala comune

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Jesolo è un comune della città metropolitana di Venezia che dista circa 40 Km. sia da Venezia-Mestre che da Treviso. Il comune di Jesolo copre una superficie molto ampia, di circa 95 Kmq., il territorio comunale si estende lungo la costa veneziana, su un territorio pianeggiante affacciato sul mare Adriatico.
La città di Jesolo, si estende su una superficie urbana di circa 15 Kmq., suddivisa tra il centro storico (comunemente chiamato “Jesolo Paese”) e la città balneare vera e propria (comunemente chiamata “Jesolo Lido”).
La popolazione residente nel Comune è di circa 26.000 abitanti. I residenti si distribuiscono abbastanza equamente tra il capoluogo e il lido.
Sebbene Jesolo conti circa 26.000 abitanti, la ricettività turistica risulta molto ampia e differenziata con una filiera composta da circa 450 hotel oltre a numerosi appartamenti e diversi camping.
Jesolo è nota soprattutto come località balneare e per essere la prima città italiana per l'estensione della sua spiaggia (approssimativamente 15 Km.).
Gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima sono ubicati nella zona di Jesolo Lido, denominata “Lido Est”.
Nella zona si trova una ampia offerta di servizi, oltre a quelli di prima necessità.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

DESCRIZIONE DEI BENI

Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano:

► una unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto.

Detta unità immobiliare risulta essere parte di un fabbricato realizzato a tre piani fuori terra, oltre al piano terzo-sottotetto.

L'edificio nel suo complesso risulta essere stato realizzato in tempi diversi a partire dalla fine degli anni '50 e risulta caratterizzato sul lato prospiciente Via Levantina dalla presenza di una ampia attività di ristorazione.

Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto

L'unità immobiliare risulta attualmente così utilizzata:

- ingresso, zona cottura, pranzo e soggiorno (il tutto in un unico locale);
- terrazza esclusiva accessibile dal sopra descritto locale;
- piccolo disimpegno zona notte;
- piccola camera con letti a castello;
- camera con letto matrimoniale;
- bagno con box doccia e piccola zona lavanderia.

L'unità immobiliare, relativamente alle superfici coperte, risulta avere altezze interne variabili in relazione alle diverse inclinazioni delle falde della struttura portante del tetto.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas accessibile dalla terrazza.

L'unità immobiliare è dotata di motocondensante per il parziale raffrescamento.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico con prese e punti luce nei vari locali.

L'unità immobiliare condivide con altre unità immobiliari l'allacciamento e il relativo contatore dell'acqua.

Le finiture risultano essere sostanzialmente quelle risalenti all'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare stessa.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

Segnalazioni della scrivente:

- Si segnala che il fabbricato è privo di ascensore.
- Si segnala in relazione all'accessibilità dell'unità immobiliare che la stessa risulta particolarmente disagevole. Si accede all'unità immobiliare a partire dal piano terra attraverso una scala esterna che conduce fino al secondo piano, successivamente dal disimpegno ubicato al secondo piano, attraverso una ulteriore scala interna si raggiunge il disimpegno posto al piano terzo-sottotetto.
- Si segnala che all'unità immobiliare non risulta attribuito alcun posto auto.
- Si segnala in relazione all'impiantistica che in assenza della completezza delle documentazioni e certificazioni inerenti a tutti gli impianti esistenti, non è stato possibile stabilire ne' l'efficienza complessiva e di dettaglio degli impianti stessi, ne' verificare la eventuale rispondenza di dette documentazioni e certificazioni alle rispettive normative di riferimento.

  Conseguentemente, ai fini della presente Relazione di Stima, tutta la parte impiantistica deve ritenersi non completamente a norma.

Conclusioni

In relazione ai beni descritti, tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive, nonché dell'uso e manutenzione, si procederà nella stima considerando i suddetti beni in:

	Ottimo stato di conservazione
X	**Normale stato di conservazione**
	Scadente stato di conservazione

Rappresentazione planimetrica

In relazione alla rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare si rimanda alla Tavola U del rilievo planimetrico allegata alla presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.29)

Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica a colori allegata alla presente Relazione di Stima.
(cfr. con allegato n.30)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

URBANISTICA:

CITTA' DI JESOLO

Settore Lavori Pubblici e Urbanistica

Unita' organizzativa urbanistica e patrimonio

Vista la domanda presentata dalla scrivente in data 02/05/2025, n. 32528 di protocollo, e viste le integrazioni presentate dalla scrivente in data 05/05/2025, n. 32808 di protocollo, finalizzata ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili così censiti al Catasto Terreni:

• Foglio n. **103**
• Mappale n. **23**

Visti gli atti d'ufficio e in particolare:

• il Piano delle Acque approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 12 settembre 2019;

• il Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei Servizi del 04 marzo 2020, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10 aprile 2020;

• la variante n. 14 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 23/04/2025;

• la variante n. 16 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 28/11/2024, la variante n. 17 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 28/01/2025, la variante n. 18 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 27/03/2025 e la variante n. 19 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 23/04/2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902, della legge 5 luglio 1966, n. 517, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii.;

• il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico delle Alpi orientali di cui all'articolo 7 della direttiva 2007/60/CE e all'articolo 7 del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 approvato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 01 dicembre 2022 Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07 febbraio 2023;

• il piano particolareggiato dell'arenile (PPA) di Jesolo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 151 del 05 dicembre 2005;

• la variante al piano particolareggiato dell'arenile (PPA) ai sensi della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 con la procedura dell'art. 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 143 del 30 dicembre 2023, divenuta efficace in data 07 febbraio 2024 con determinazione dirigenziale n. 224 del 07 febbraio 2024 di presa d'atto dei nuovi elaborati in adeguamento alle osservazioni accolte e alle prescrizioni contenute nella delibera consiliare del 30/12/2023 n. 143.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

SI CERTIFICA

Che le aree censite al catasto terreni del Comune di Jesolo al:

• Foglio n. **103**
• Mappale n. **23**

sono normate dai seguenti articoli:

• P.I. - Adottato - Art. 11 - Compatibilità geologica - Classe di Compatibilità II - Terreni idonei a condizione

• P.I. - Adottato - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 12 - Aree a rischio idrogeologico in riferimento al Piano di gestione del rischio di alluvioni

• P.I. - Adottato - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 13 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

• P.I. - Adottato - Art. 14 - Norma di tutela idraulica - Art. 13 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Aree soggette a subsidenza

• P.I. - Adottato - Art. 29 - Norme comuni per tutte le zone appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo - Art. 30 - Norme comuni per le zone residenziali omogenee A, B e C. - Art. 34 - Zone B1.2 Residenziali esistenti

• P.A.T. - Art. 6 - Commi 3,4,5,6 - AREE A REGIME DI VINCOLO DAL PGBTTR

• P.A.T. - Art. 6 - Commi 23,24,25 - AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

• P.A.T. - Art. 7 - Comma 24 - CLASSIFICAZIONE SISMICA

• P.A.T. - Art. 13 - La compatibilità geologica - Commi 5,6,7,8 (Prescrizioni) - CLASSE DI COMPATIBILITÀ II - Sottoclasse C

• P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11 - AREE ESONDABILI

• P.A.T. - Art. 14 - Le aree soggette a dissesto idrogeologico - Commi 12,15 - AREE SOGGETTE A SUBSIDENZA

• P.A.T. - Art. 22 - Disciplina generale degli Ambiti Territoriali Omogenei - Commi 21,22,23,24,25,26 - QUANTITA' MASSIMA DEL CONSUMO DI SUOLO - Terreni all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata in adeguamento alla LR 14/2017

• P.G.R.A. - Art. 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) - Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI - Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO

• P.G.R.A. - Rischio - AREE CLASSIFICATE A RISCHIO R2

(cfr. con allegato n.10)

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

EDILIZIA:

L'Archivio Tecnico del Settore Edilizia Privata
del Comune di Jesolo

A seguito di richiesta di Accesso agli Atti presentata dalla scrivente in data 02/05/2025, protocollo n. GE 2025/0032526 del 02/05/2025, ha reperito le seguenti pratiche edilizie in riferimento ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

- **Licenza Edilizia in data 04/04/1958, protocollo n. 3699**
  Oggetto: Progetto di nuova costruzione fabbricato uso negozi e abitazione civ. da erigere sul mapp. n. 170 del foglio n. 64
  (cfr. con allegato n.11)

- **Licenza Edilizia in Sanatoria in data 12/06/1959, protocollo n. 7911**
  Oggetto: Progetto di modifiche interne al fabbricato uso negozi e abitazione civ. sul mapp. n. 170 del foglio n. 64
  (cfr. con allegato n.12)

- **Licenza Edilizia in data 28/07/1962, protocollo n. 11220**
  Oggetto: Progetto di sopraelevazione di fabbricato ad uso abitazione civile sito sul mappale n. 170 del foglio n. 64
  (cfr. con allegato n.13)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2685, in data 21/06/1996**
  (Prot. n. 12231/86 - 4550/96; Pratica Edilizia n. 2940/86; Pratica di Sanatoria n. 2793)
  Oggetto: Ampliamento ai piani primo e secondo; ristrutturazione ai piani terra e secondo; varianti prospettiche al fabbricato; realizzazione di un fabbricato ad uso garage.
  In via Levantina sul mappale n. 23 del foglio n. 103
  (cfr. con allegato n.14)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

- **Concessione Edilizia n. C/02/08792, in data 27/08/2002**

  (Prot. n. 02/033374; Pratica Edilizia n. 02/00894)

  Oggetto: Nuova copertura ad uso sottotetto e modifiche interne al piano secondo del fabbricato.

  Sull'area distinta in Catasto Terreni: Foglio 103, Mappale 23

  (cfr. con allegato n.15)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. S/06/00254, in data 11/09/2006**

  (Prot. n. 04/055179 - 05/044780; Pratica Edilizia n. 04/01571; Pratica di Sanatoria n. 04/0354)

  Oggetto: Realizzazione di ampliamento e cambio di destinazione d'uso di sottotetto per la realizzazione di n. 2 alloggi residenziali, installazione di n. 2 moto condensanti esterni.

  Sull'area distinta in Catasto Fabbricati: Foglio 103, mappale 23 subalterni 11, 12

  (cfr. con allegato n.16)

- **Pratica Edilizia n. 1571/04 - Pratica Agibilità 10/00024**

  (Prot. n. 10/15175; Raccoglitore n. 3126; Anteatto n. 10/008480)

  Oggetto: Domanda di Certificato di Agibilità – Richiesta documentazione

  Interruzione dei termini ai sensi di Legge in data 15/03/2010

  (cfr. con allegato n.17)

NOTA

In riferimento alla sopra indicata pratica edilizia di agibilità, visti i termini di interruzione, rilevato che la documentazione richiesta dall'Amministrazione non è stata mai integrata, considerati sia il tempo trascorso da tale richiesta, nonché la normativa di riferimento, detta pratica edilizia di agibilità deve ritenersi non più integrabile.

Conseguentemente si dovrà procedere con nuova idonea pratica edilizia di agibilità, così come confermato alla scrivente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Jesolo nell'incontro del 2 luglio 2025.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA

La scrivente, in relazione ai beni immobili pignorati, a seguito delle documentazioni reperite, nonché dei rilievi eseguiti, ha riscontrato le seguenti assenze e/o difformità:

Unità immobiliare – piano terzo-sottotetto

a) assenza di agibilità compresa assenza di collaudo statico;
b) assenza dei requisiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975;
c) assenza di documentazioni / certificazioni relative agli impianti tecnologici;
d) difformità dimensionali;
e) difformità prospettiche;
f) difformità strutturali.

Si ritiene opportuno precisare che l'ottenimento del Certificato di Agibilità sarà subordinato al rispetto di tutte le normative vigenti all'atto della richiesta.

Si ritiene ulteriormente opportuno precisare che l'ottenimento del Certificato di Agibilità comporterà, tra l'altro, la messa a norma di ciascuno dei diversi locali, delle strutture e degli impianti (idro-termico-sanitario, condizionamento, elettrico e fognario), con relative dichiarazioni, certificazioni ed autorizzazioni, comprese le attestazioni dei requisiti di accessibilità e di idoneità statica estese all'intero fabbricato.

Infine, ferma restando l'eventuale necessità di rilevare assenze e/o difformità afferenti alle parti comuni dell'edificio, comprese quelle strutturali, nonché ubicazione, quote e altezze del fabbricato; in questa sede non è possibile procedere ad alcuna determinazione in tal senso, dovendosi limitare gli accertamenti ai soli beni immobili pignorati.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito della verifica della documentazione catastale, risulta che gli immobili necessitano di atti di aggiornamento catastale.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

1) Titoli legittimanti il possesso:

Atto di compravendita:

- in data 23/06/2011, [redacted]
- registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di San Donà di Piave, in data 29/06/2011, [redacted]
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/06/2011, [redacted].
- Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, a favore dell'[redacted].
- Si allega copia conforme all'originale del suddetto atto di compravendita.
  (cfr. con allegato n.18)

2) Contratti di locazione e/o comodato:

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Territoriale di San Donà di Piave

In riferimento alla richiesta della scrivente del 02/05/2025, prot. n. 89960
nei confronti del soggetto: [redacted]
relativa agli immobili siti in Jesolo (VE) - Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12;
in data 05/05/2025, precisa quanto segue:

- Il sistema di consultazioni informatizzato dell'Anagrafe Tributaria (Serpico) non permette una ricerca di contratti tramite l'identificazione per classificazione dell'immobile, ma esclusivamente per soggetti danti e aventi causa degli atti registrati;
- Gli archivi cartacei dello scrivente Ufficio conservano (ad oggi) esclusivamente gli atti registrati a far data dall'1/01/2020;
- Da una ricerca, con i parametri di cui sopra, **NON RISULTANO IN ESSERE** contratti di locazione/comodato registrati.

Si allega la suddetta comunicazione. (cfr. con allegato n.19)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

3) Stato di occupazione anagrafica dei beni:

L'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Jesolo (VE) certifica che alla data del 02/07/2025, risulta iscritta la seguente famiglia anagrafica residente nel Comune di Jesolo (VE), Via Giardinetto n. 2 - interno 7: (cfr. con allegato n.22)

- [redacted]

Nota:

All'atto del sopralluogo congiunto effettuato dalla scrivente con il Custode Giudiziario in data 19/06/2025:

1. [redacted]

   (cfr. con allegato n.20)

2. [redacted]

   (cfr. con allegato n.21)

Conclusioni:

Come ampiamente rappresentato dal Custode Giudiziario nella Sua Relazione sul secondo accesso, i suddetti Contratti non costituiscono titoli opponibili alla presente procedura esecutiva.

Pertanto, ai fini della stima, si procederà considerando i beni immobili come liberi da persone e cose.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

- **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI

- Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini ed oggetto di esame fino alla data del 7 febbraio 2025, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
  (cfr. con allegato n.1)

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

- Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta dal Notaio Vincenzo Calderini ed oggetto di esame fino alla data del 7 febbraio 2025, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici riferentesi ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.
  (cfr. con allegato n.1)

VINCOLI URBANISTICI

- In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.
  (cfr. con allegato n.10)

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

[redacted]

- [redacted]

[redacted] (cfr. con allegato n.3)

Nota

[redacted]

ALTRI PESI E VINCOLI, SERVITU' E LIMITI D'USO

- Per altri pesi e vincoli, servitù e limiti d'uso, si rimanda a quanto contenuto nei seguenti Atti / Documenti:

Atto di compravendita:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

(cfr. con allegato n.18)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

- **VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 30/06/2011 nn. 21821/4316

(cfr. con allegati nn.23, 24)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Notarile Pubblico in data 23/06/2011 repertorio n. [redacted]

Notaio: [redacted]

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca Volontaria: [redacted]

capitale: [redacted] tasso interesse annuo: [redacted]

derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI

A FAVORE: [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

in regime di separazione di beni

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo (VE)

Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani

Via Levantina n. civico 2, Piano 3

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

ISCRIZIONE

Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del [redacted]

(cfr. con allegati nn.23, 25)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data 21/09/2024 [redacted]

Autorità emittente: Tribunale di Venezia

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca giudiziale di Euro [redacted]

capitale: Euro [redacted]

derivante da: Sentenza di condanna

SOGGETTI

A FAVORE: [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted]

nata il 28/09/1968 a Jesolo (VE)

relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 3

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo (VE)

Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del [redacted]

(cfr. con allegati nn.23,26)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data [redacted]

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: [redacted]

[redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted]

[redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo (VE)

Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani

Via Levantina n. civico 2

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

PIGNORAMENTO

Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione d[redacted]

(cfr. con allegati nn.23,27)

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione: Atto Giudiziario in data [redacted]

Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Venezia

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI

A FAVORE: [redacted] [redacted]

nata il 20/07/1962 a Jesolo (VE)

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 1

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 1

IMMOBILE N. 1

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo (VE)

Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12

A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI "CANCELLAZIONI" E "ANNOTAZIONI PER RESTRIZIONE DEI BENI" RELATIVO ALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

FORMALITA'	Data e nn. Registrazione	COSTO
Iscrizioni:		
- ipoteca volontaria "cancellazione"	30/06/2011 nn. 21821/4316	Euro 35,00
- ipoteca giudiziale annotazione per "restrizione dei beni"	15/11/2024 nn. 39373/6186	Euro 319,00
Trascrizioni:		
- pignoramento immobili "cancellazione"	07/02/2025 nn. 3895/2820	Euro 294,00
- pignoramento immobili annotazione per "restrizione dei beni"	15/04/2025 nn. 12566/9151	Euro 294,00
Totale costo delle "cancellazioni e annotazioni per restrizione dei beni" relative alle formalita' pregiudizievoli		**Euro 942,00**

7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

- In merito alle spese condominiali:
  - non risulta attualmente costituito alcun condominio.

- In merito alle spese comuni:
  - relativamente sia alle spese straordinarie, nonché alle spese ordinarie di gestione, non risultando alcuna specifica pattuizione scritta, si ritiene che le stesse vengano ripartite come per legge.

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI

- La scrivente, al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi planimetrici dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Provincia di Venezia
Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12
Via Levantina n. 2, Piano 3
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 55 mq.

La resa grafica dei rilievi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.29)

Fonti di informazione

- Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari:
  Jesolo (VE) - Lido Est - B4
  (cfr. con allegato n.28)

Criteri di stima

- Per la stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa, in quanto il più rispondente a rappresentarne il più probabile valore.
- Si sono ricercati i più probabili valori dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, attraverso il confronto con i prezzi di mercato di beni immobili similari sia per caratteristiche che per tipologie.
- Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei suddetti beni, tenuto conto della loro localizzazione, dei servizi offerti dalla zona, dell'epoca di costruzione, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione.
- Si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, dello stato di possesso / occupazione e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto con pertinenziale terrazza esclusiva
Jesolo, Foglio 103, Particella 23, Sub 12

- All'unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto con pertinenziale terrazza esclusiva si è proceduto ad applicare relativamente alle superfici coperte (calcolate al lordo delle murature interne ed esterne) e relativamente alle superfici scoperte (calcolate al lordo delle balaustre esterne), i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici lorde in superfici convenzionali/commerciali.
- Le superfici lorde riferite ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, come di norma, vengono arrotondate al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione della superficie convenzionale/commerciale.

Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.
Coefficiente medio ponderato

- Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto
  superfici coperte (vani principali e accessori diretti) **Cf. 1,00**
- Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto
  superfici scoperte (terrazza) **Cf. 0,75**

- tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto Superfici coperte (vani principali e accessori diretti)	mq. 54,00	1,00	mq. 54,00
Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto Superfici scoperte (terrazza)	mq. 22,00	0,75	mq. 16.50
TOTALE COMPLESSIVO			**mq. 70,50**

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

Determinazione del valore unitario dei beni immobili

- Il valore unitario a mq. convenzionale/commerciale riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, si ritiene essere pari ad Euro 3.000,00 (valore medio ponderato).

Determinazione del valore complessivo dei beni immobili

- Il valore complessivo riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati nell'attuale stato d'uso e manutenzione, risulta, quindi, come di seguito determinato:

Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.

mq. 70,50 x 3.000,00 Euro/mq. = Euro 211.500,00

❖ tabella per la determinazione del valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al lordo delle correzioni e detrazioni	Euro	211.500,00
Correzione del 30% per: • assenza di garanzia per vizi occulti • accessibilità disagevole • assenza di agibilità compresa assenza di collaudo statico • ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima	Euro	63.450,00
Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	**Euro**	**148.050,00**

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

- tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle correzioni e detrazioni:

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni	Euro	148.050,00
Detrazione per stato di occupazione in base a contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva vedi punto 5	Euro	0,00
Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle correzioni e detrazioni	**Euro**	**148.050,00**

VALORE FINALE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO

AL NETTO DELLE CORREZIONI E DETRAZIONI

EURO 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

- Costo delle "cancellazioni" e delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli

  Euro 942,00 (novecentoquarantadue/00) salvo variazioni

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE

- In merito alla classificazione energetica dell'unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto, come risultante dall'Atto di Compravendita in data 23/06/2011 a rogito del [redacted], risulta essere stato redatto Attestato di Certificazione Energetica in data 18/06/2011, che tuttavia avente validità di 10 anni dalla data di redazione è attualmente scaduto.
- Inoltre, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesolo non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica.
- Infine, all'atto del sopralluogo effettuato presso i beni immobili pignorati, non è stato prodotto il Libretto di impianto con i controlli di manutenzione ed il rapporto di efficienza, risultando inoltre di non essere state effettuate le regolari verifiche periodiche previste dalla normativa.

9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano in piena proprietà per l'intero della debitrice esecutata, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota. (cfr. con allegati nn.1, 18)

11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO non sono beni strumentali dell'azienda eventualmente esercitata dalla debitrice esecutata. (cfr. con allegati nn.1, 18)

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA

- **LOTTO UNICO**

❖ **Unità immobiliare ricavata al piano terzo-sottotetto con pertinenziale terrazza esclusiva, priva di agibilità, della superficie catastale totale di 55 mq., sita nel Comune di Jesolo (VE), località Jesolo Lido, in Via Giardinetto n. 2, interno 7; facente parte del fabbricato ubicato in Via Levantina angolo Via Giardinetto.**

- **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Jesolo, Provincia di Venezia
Foglio 103, Particella 23, Subalterno 12
Via Levantina n. 2, Piano 3
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani
Superficie catastale totale 55 mq.
Rendita Catastale Euro 207,87

Alla sopra identificata unità immobiliare spettano:

➢ i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni indivisibili dell'edificio a norma degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

- **diritto reale staggito**

  piena proprietà

- **quota di proprietà**

  l'intero

- **valore finale attribuito al netto delle correzioni e detrazioni**

  Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

- Costo delle "cancellazioni" e delle "annotazioni per restrizione dei beni" relativo alle formalità pregiudizievoli

  Euro 942,00 (novecentoquarantadue/00) salvo variazioni

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab

La sottoscritta, in relazione all'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima di cui al LOTTO UNICO, completa del fascicolo degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 9 luglio 2025.

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Laura Ghezzi

Via Martiri di Belfiore 15/A 31021 Mogliano Veneto (TV) – Via Cappuccina 15/D 30172 Mestre-Venezia (VE)
cell. 320-3384010 – E-mail: laura.ghezzi@live.com – P.E.C.: laura.ghezzi@archiworldpec.it

Firmato Da: GHEZZI LAURA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39d3ab