
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO JESOLO LIDO VILLAGE**

contro: 

N° Gen. Rep. **5/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Architetto Danilo Balduit
Codice fiscale: BLDDNL69B07C388Z
Studio in: Via Vicenza 7 - 30016 Jesolo
Telefono: 0421/1846016
Fax: 0421/1846017
Email: studioarchbalduit@gmail.com
Pec: danilo.balduit@pec.it



Riassunto Perizia

Bene: P.zza Le Corbusier 30016 - Jesolo (VE) -

Descrizione generica: Box auto all'interno dell' "autorimessa del complesso immobiliare denominato "Jesolo Lido Village"

Identificativo Lotto: 001

Corpo: Box auto all'interno di un' autorimessa coperta: frazione: Jesolo, Piazza Le Corbusier con accesso da Via Aldo Rossi, 30016 Jesolo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di: CONDOMINIO JESOLO LIDO VILLAGE contro [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 09/01/2023 ai nn. 5175/3835; Trascrizione nn.5176/3835 del 16/02/2023 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato Uff. Giud. UNEP Corte d'Appello di Venezia con sede in Venezia (Ve) in data 09.01.2023 contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di: Banca Santo Stefano Credito Cooperativo di Martellago, Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 31291,86; Importo capitale: € 31.291,86; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/02/2015 ai nn. 4636/596; Note: Iscrizione nn. 4636/596 del 20/02/2015, nascente da Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo- emesso dal Tribunale con Sede in Venezia (ve) in data 13.02.2015 rep. n. 810/2015 a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop sede di Martellago (Ve) C.F. 00226370278 contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di: CONDOMINIO JESOLO LIDO VILLAGE contro [REDACTED]; Derivante da Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 11.918,49; Importo capitale: € 20.000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2016 ai nn. 16946/2230/2016; Note: Iscrizione nn.16946/2935 del 31/05/2016., nascente da Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede a Venezia in data 18/04/2016 rep. 2232/2016 a favore di Condominio Jesolo Lido Village sede Jesolo (Ve) C.F. 93032150273 contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo; Importo ipoteca: € 847.587,76; Importo capitale: € 423.723,88; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/11/2016 ai nn. 6738/36874; Note: Iscrizione nn.36874/6738 del 18/11/2016, nascente da Ipoteca Con. Amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia servizi di riscossione SPA con sede in Roma (RM) in data 16/11/2016 rep. n. 1156/11906 a favore di Equitalia Servizi di riscossione SPA sede Roma, C.F. 13756881002 contro [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: **€ 31.721,00**



SOMMARIO	
Riassunto perizia	Pag.2
Quesiti	Pag. 3-5
LOTTO 001	Pag.6
Risposta al primo punto del quesito	Pag.6
Risposta al secondo punto del quesito	Pag.6
Risposta al terzo punto del quesito	Pag.6-7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag.7-12
Risposta al quinto punto del quesito	Pag.12
Risposta al sesto punto del quesito	Pag.12-14
Risposta al settimo punto del quesito	Pag.14-15
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag.15-16
Risposta al nono punto del quesito	Pag.16
Risposta al decimo punto del quesito	Pag.17
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag.17
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag.17

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;



5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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 staggiato
 3. quota di proprietà



4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione
P.zza Le Corbusier n. 6 con accesso da via Aldo Rossi, 30016 Jesolo

Lotto: 001 – Box auto all'interno dell'autorimessa del complesso immobiliare denominato "Jesolo Lido Village"

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della perizia è un Box auto all'interno dell'autorimessa del complesso residenziale denominato "Jesolo Lido Village", sito in P.zza Le Corbusier ma con accesso da via Aldo Rossi a Jesolo Lido.

Caratteristiche zona: centrale di pregio.

Area urbanistica: Residenziale - turistico ricettivo a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: In appena 1 minuto, a piedi, si arriva in spiaggia; La Zona pedonale e dello Shopping è a circa 3 minuti a piedi; Servizio autobus di linea è a 1 minuto a piedi; l'Ospedale si trova a 3 minuti a piedi.

Caratteristiche zone limitrofe: turistico ricettive.

Importanti centri limitrofi: Venezia, Treviso, San Dona' di Piave, Caorle.

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia, Laguna, foci del Fiume Piave e Sile.

Attrazioni storiche: Le "Antiche Mura" di Jesolo e la città di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: l'Aeroporto Marco Polo dista solo 35 km; L' Aeroporto Canova di Treviso è a 40 minuti in auto; La Stazione del treno di San Dona' di Piave è a circa 20 minuti in auto; La Stazione del treno di Mestre è a circa 40 minuti in auto; La Stazione degli autobus di Jesolo è a circa 10 minuti in auto.



Identificativo corpo: Box auto su autorimessa coperta

sito in Jesolo, P.zza Le Corbusier con accesso da Via Aldo Rossi, 30016 Jesolo

Quota e tipologia del diritto

1/1– Piena Proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 102, particella 141, subalterno 133, indirizzo Piazza Le Corbusier n.6 , piano piano S1, Comune di Jesolo, sezione censuaria C388, categoria C06, classe 06, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € € 77,26.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n.T/05/00939

Intestazione: Jesolo Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione e ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 01/12/2003 al n. di prot. 03/050260

Rilascio in data 02/02/2005 al n. di prot. 03/050260+24244

Abitabilità/agibilità in data 30/09/2008 al n. di prot. 07/034832

Numero pratica: T/06/01612

Intestazione: Jesolo Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti in corso d'opera su fabbricato ad uso residenziale e commerciale.

Oggetto: variante.

Presentazione in data 01/03/2005 al n. di prot. 05/012348.

4.1.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.



4.1.2 Conformità urbanistica:

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 61 del 25/09/2020 e successiva variante del Consiglio Comunale n. 48 del 27/05/2021
Zona omogenea:	Art. 13- zona per residenze turistiche C2; ambito 21
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13 - Zona per residenze turistiche "C 2.1" Trattasi di aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico. L'organizzazione dovrà essere improntata secondo caratteristiche tipiche del villaggio turistico con la creazione di aree a verde, per lo sport e il benessere, le attrezzature di supporto e l'organizzazione delle volumetrie residenziali con tipologie omogenee. Sono vietati sottotetti, recinzioni verso le aree di uso comune. Devono inoltre essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi. L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo. La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,333 mq/mq; sono consentiti un numero massimo di piani compreso il piano terra pari a 3. art. 105 - Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti Le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi approvati sono disciplinati dalle norme in essi contenute. In caso di decadenza, revoca o varianti allo strumento urbanistico attuativo che incidono su criteri informativi, perimetro e quantità dello stesso, si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del P.R.G. Per la conversione in Superficie Complessiva dello jus ædificandi attribuito come Volume nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione/programma, si utilizza l'altezza virtuale di 3 (Superficie Complessiva = Volume: 3). Art. 7 - Altri vincoli 1. La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente paragrafo è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel quadro conoscitivo del PAT e del PI, senza che ciò determini variante al PAT. 2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, nel caso di esproprio per la realizzazione o ampliamento di infrastrutture e servizi pubblici, o per la realizzazione di opere pubbliche in genere, nonché nei casi di demolizione e ricostruzione, è sempre consentita la ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso, in area adiacente, esterna alle fasce di rispetto. 3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, è ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus ædificandi corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinati alla demolizione senza ricostruzione ai sensi del successivo Art. 19 comma 2



lettera c). CLASSIFICAZIONE SISMICA 24. Il comune di Jesolo è classificato in zona 4 ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e successive integrazioni, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni. I riferimenti normativi sono inoltre la D.C.R. n. 67 del 3/12/2003, l'O.P.C.M. 28 aprile 2006, n. 3519, e la Dgr n. 71 del 22/1/2008 e Dgr n. 3308 del 04.11.08. Art. 6 Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore 24. Aree classificate dal P.A.I. come «P1 – aree a pericolosità moderata - Aree soggette a scolo meccanico, P1 - aree a pericolosità moderata, P2 aree a pericolosità media, P3 aree a pericolosità elevata, F (ambito fluviale) pericolo molto elevato», e pertanto soggette, in particolare, alle disposizioni delle relative Norme di attuazione. Il PAT dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica di cui ai successivi Art. 7, Art. 13 e Art. 14 delle presenti norme e quelle contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT stesso. 25. A seguito dell'adeguamento del PAI al PGR (Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni di cui alla Direttiva 207/60) il comune procederà all'adeguamento degli elaborati del Piano Regolatore Comunale (Tav. 1 del PAT e PI) e del relativo quadro conoscitivo. PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI ARTICOLO 14 - AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1) 1. Nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 possono essere consentiti tutti gli interventi di cui alle aree P3A, P3B, P2 secondo le disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici. 2. L'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2. 3. Le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2. 4. Tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna. Tale quota non si computa ai fini del calcolo delle altezze e dei volumi previsti negli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del Piano. Art. 15 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI 1. Nelle aree fluviali, in quelle a pericolosità elevata P3A e P3B, in quelle a pericolosità media P2, è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati. 2. Nelle aree a pericolosità moderata P1 la realizzazione di locali interrati e seminterrati è subordinata alla realizzazione di appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti. Gli stessi devono essere idonei a garantire la sicura evacuazione dai locali in condizione di allagamento o di presenza di materiale solido. 3. Le amministrazioni regionali, provinciali e comunali, disciplinano l'uso del territorio e le connesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie anche assumendo determinazioni più restrittive rispetto alle previsioni di cui al comma 1 e Art. 16 - EFFICACIA DEL PIANO E



	<p>COORDINAMENTO CON LA PREGRESSA PIANIFICAZIONE DI BACINO 1. Le presenti norme sono poste in salvaguardia per effetto dell'adozione del Piano da parte della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino ed entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso dell'adozione della delibera in Gazzetta Ufficiale. 2. Dalla data di entrata in vigore delle norme di Piano decadono le misure di salvaguardia assunte con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente 20 dicembre 2019 (G.U. n. 78 del 24 marzo 2020). 3. Dalla data di entrata in vigore delle norme di Piano cessano di avere efficacia i Piani stralcio per la sicurezza idraulica e, per la parte idraulica, i Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali. 4. I Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI) presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali continuano a esprimere le conoscenze, le disposizioni e le mappature relative alla pericolosità e al rischio geologico dovuto a fenomeni gravitativi e valanghivi. 5. L'allegato B delle presenti norme disciplina l'utilizzo dei serbatoi idroelettrici ai fini della laminazione delle piene delle aste fluviali del Brenta, Piave, Meduna e definisce principi generali per l'attuazione degli interventi di manutenzione idraulica. 6. Per le Province autonome di Trento e di Bolzano restano riservate le competenze attribuite dallo Statuto speciale e dalle relative norme di attuazione che vengono esercitate secondo quanto disposto dalla rispettiva pianificazione di settore.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.333 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9 mt
Volume massimo ammesso:	1 mc/mq
Altro:	<p>Z.T.O Num Oss Norma puntuale.</p> <p>C2.1 8</p> <p>In quest'area è prevista una capacità insediativa di mq 10.000, con un'altezza massima ammessa di 17 piani fuori terra, e con l'obbligo a carico del soggetto attuatore della sistemazione naturalistica e della cessione gratuita al demanio comunale delle zone F3.3.18 ed F3.3.120 di superficie non inferiore a mq 82.000. È posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della sistemazione di tutto il tratto di via Oriente adiacente all'ambito di progettazione unitaria n. 31 (illuminazione, pista ciclopedonale e parcheggi), in quanto opera direttamente funzionale all'intervento stesso.</p> <p>C2.1 9.2 5 L'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del</p>



	<p>D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.</p> <p>C2.1 116 Gli interventi saranno realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo pure alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati.</p> <p>F4 121 Per quanto riguarda l'aspetto idraulico, il coefficiente di deflusso passa da 0,15 a 0,21. Si prescrive che il parcheggio debba avere una elevata permeabilità, ovvero possa essere di tipo ghiaioso o con pavimentazione in grigliato di cls. La compatibilità idraulica è garantita realizzando, se necessario, un volume di invaso di 60 m³, agevolmente realizzabile sfruttando il fossato adiacente, lungo circa 100 m.</p> <p>C2.1 119 In tale area è ammessa la ricomposizione edilizia ed urbanistica con destinazione residenziale e/o residenziale turistica di tutti gli edifici esistenti, sulla base di una densità territoriale di fabbricazione non superiore a 0,2 mq/mq. La riqualificazione urbanistica dovrà essere disciplinata mediante specifico comparto attuativo. Per quanto riguarda l'aspetto idraulico, la compatibilità idraulica è garantita realizzando un volume di invaso di 10 m³, il quale potrà essere agevolmente ricavato aumentando i diametri delle condotte. Le acque così raccolte potranno essere scolate nel collettore di via Oriente.</p>
--	--

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto: Box auto su autorimessa coperta.

Trattasi di un box auto, all'interno dell'autorimessa interrata, del complesso immobiliare denominato "Condominio Jesolo Lido Village". Per accedere al box, arrivando da via Levantina, si deve percorrere, per circa 50 metri, via Aldo Rossi e prendere la prima rampa destra. Entrati nell'autorimessa il box auto è il primo a sinistra affianco alla rampa ed è contraddistinto dal numero 027.

1. Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] – Piena Proprietà -

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **22,00**.

E' posto al piano: Interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 2005.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 027; ha un'altezza utile interna di circa m. 250 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: Il box auto presenta sull'intradosso del solaio delle concrezioni calcaree



formatesi lungo una cavillatura presente sul solaio. Questo percolamento risulta ancora attivo e si presume possa derivare da un'infiltrazione proveniente dai giardini sovrastanti. Il problema è di competenza condominiale, ma vista la natura del vizio credo sia difficile eliminarlo totalmente. Credo che si dovrà porre una scossalina di "raccolta acqua" per convogliare l'acqua direttamente a terra evitando che le gocce, cadendo, possano rovinare l'auto parcheggiata. Ad oggi, l'infiltrazione è veramente minima, ma ritengo di doverla segnalare comunque.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**
 Note: Il basculante d'ingresso al box auto, oltre ad aprirsi manualmente con maniglione e serratura meccanica, si può aprire con comando elettrico a distanza.

Impianti:

Antincendio tipologia: **anello interno ed estremo** accessibilità VV.FF.: **buona**.
 condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: All'interno del box, ancorato sul solaio, c'è un impianto sprinkler con testina per il rilevamento di presenza incendio.

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **Non è stato possibile verificare le condizioni dell'impianto.** conformità: **Non è stato possibile verificare la conformità dell'impianto alle normative vigenti.**
 Note: Il box auto è munito di una lampada al neon posta su una parete laterale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile oggetto della perizia è un box auto, all'interno dell'autorimessa interrata, del complesso immobiliare denominato "Condominio Jesolo Lido Village". Come ho già scritto, per accedere al box, arrivando da via Levantina, si deve percorrere per circa 50 metri via Aldo Rossi e prendere la prima rampa a destra. Entrati nell'autorimessa il box auto è il primo a sinistra della rampa, ossia è il primo box che confina, sul lato sinistro, con il basculante centrale di accesso all'autorimessa ed è comunque riconoscibile dal numero 027 affisso sul portone metallico.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
box auto	sup lorda di pavimento	0	22,00	1,00	22,00	€ 1.883,00
			22,00		22,00	



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box.

Sottocategoria: Box.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: Box auto su autorimessa coperta

Garage o autorimessa [G] sito in Jesolo (VE), P.zza Le Corbusier con accesso da Via Aldo Rossi, 30016 Jesolo. L'immobile risulta essere **Libero**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO JESOLO LIDO VILLAGE contro [REDACTED]
 Derivante da: atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili
 iscritto/trascritto a Venezia in data 09/01/2023 ai nn. 5175/3835; Trascrizione
 nn.5176/3835 del 16/02/2023 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di
 pignoramento immobili notificato Uff. Giud. UNEP Corte d'Appello di Venezia con sede in
 Venezia (Ve) in data 09.01.2023 contro [REDACTED]

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo di Martellago Società Cooperativa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 31291,86; Importo capitale: € 31.291,86; Iscritto/trascritto a Venezia in data 13/02/2015 ai nn. 4636/596; Note: Iscrizione nn. 4636/596 del 20/02/2015, nascente da Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo- emesso dal Tribunale con Sede in Venezia (ve) in data 13.02.2015 rep. n. 810/2015 a favore di Banca Santo Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop sede di Martellago (Ve) C.F. 00226370278 contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CONDOMINIO JESOLO LIDO VILLAGE contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 11918.49; Importo capitale: € 20000,00; Iscritto/trascritto a Venezia in data 18/04/2016 ai nn. 16946/2230/2016; Note: Iscrizione nn.16946/2935 del 31/05/2016., nascente da Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede a Venezia in data 18/04/2016 rep. 2232/2016 a favore di Condominio Jesolo Lido Village sede Jesolo (Ve) C.F. 93032150273 contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Servizi di riscossione S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo; Importo ipoteca: € 847.587,76; Importo capitale: € 423.723,88; Iscritto/trascritto a Venezia in data 16/11/2016 ai nn. 6738/36874; Note: Iscrizione nn.36874/6738 del 18/11/2016, nascente da Ipoteca Con. Amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia servizi di riscossione SPA con sede in Roma (RM) in data 16/11/2016 rep. n. 1156/11906 a favore di Equitalia Servizi di riscossione SPA sede Roma, C.F. 13756881002 contro [REDACTED]

6.2.2 **Pignoramenti:**

Nessuna.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 300,00 euro circa.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 110,00 euro.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4491,00 euro.

Millesimi di proprietà: 1.399 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Il box auto e così tutta l'autorimessa, non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: All'interno del box auto c'è un rivelatore di fuoco (linea dell'acqua con testina sprinkler) che limita un eventuale incendio.

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Come criterio di stima si è utilizzato quello della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che nel caso in esame tiene in considerazione i valori dell'OMI, quelli del Borsino Immobiliare e del valore di unità immobiliari di simile consistenza, ubicazione e stato vendita.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie agenzie immobiliari che trattano la compravendita di box auto;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI 1° semestre 2023- zona Centrale Jesolo lido Est- box auto- = (1.500,00-2.500,00) €/mq; la media dei valori per OMI è : € 2.000 €/mq.

Borsino immobiliare: zona Centrale Jesolo lido Est- box auto= MIN.=1325 €/mq; Medio= 1766 €/mq; Max= 2207€/mq..

8.3.3 Valutazione corpi:

Box auto su autorimessa coperta. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.426,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	22,00	€ 1.883,00	€ 41.426,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.426,00
Valore corpo			€ 41.426,00
Valore accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 41.426,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.426,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Box auto su autorimessa coperta	Garage o autorimessa [G]	22,00	€ 41.426,00	€ 41.426,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.491,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Box auto su autorimessa coperta

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 4.332,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 5.214,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.721,00
---	-------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Box auto su autorimessa coperta****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Verbale di giuramento;
- Estratto mappa del Fg. 102 Particella. 141;
- Planimetria catastale del Sub. n.133;
- Elaborato planimetrico;
- Rilievo del box auto con rappresentazione della line di percolamento;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica del box auto e dell'autorimessa;
- Permessi di costruire e agibilità;
- Valori OMI e Borsino Immobiliare;
- Certificato contestuale di residenza, Stato civile e stato famiglia;
- Estratto riassunto del Registro degli atti di matrimonio.
-

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita:

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Box auto su autorimessa coperta: di
Identificativo catastale	Corpo Box auto su autorimessa coperta: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : foglio 102, particella 141, subalterno 133, indirizzo Piazza Le Corbusier n.6 , piano piano s1, comune Jesolo, sezione censuaria C388, categoria C06, classe 06, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € € 77,26
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 31.721,00€

Data generazione:

28-11-2023

L'Esperto alla stima
Architetto Danilo BalduitPag. 17
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl