

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:



N° Gen. Rep. **94/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento piano primo
Lotto 002 - Appartamento piano secondo
Lotto 003 - Appartamento piano secondo
Lotto 004 - Appartamento piano terzo
Lotto 005 - Appartamento piano terzo
Lotto 006 – Scoperto
Lotto 007 - Albergo Astromare ; Albergo Manzoni,
Abitazione, Magazzino e relativo scoperto di
pertinenza.

Esperto alla stima: Arch. Antonella Celegon
Codice fiscale: CLGNNL65T63L736M
Studio in: Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre
Telefono: 0415040775
Cellulare: 3683307202
Email: antocele@libero.it
Pec: antonella.celegon@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

N.B. Totale costi di cancellazione formalità: € 13.458,00

I costi di cancellazione delle formalità riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore di stima al lordo.

Bene: - Jesolo Lido (Ve) - 30016

Descrizione generica: Trattasi di vari immobili con diverse destinazioni d'uso, alcuni in Piazza Alessandro Manzoni, altri in Via Nicolò Tommaseo e Via Dante Alighieri.

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento piano primo

Corpo Appartamento piano primo: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n° 2

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137



Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€309.000,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 002 - Appartamento piano secondo

Corpo Appartamento piano secondo: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n° 2
Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€163.400,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 003 - Appartamento piano secondo

Corpo Appartamento piano secondo: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n° 2
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€163.400,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 004 - Appartamento piano terzo

Corpo Appartamento piano terzo: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n° 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..



- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€150.500,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 005 - Appartamento piano terzo

Corpo Appartamento piano terzo: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n° 2

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.



- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da:
decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia
in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata succes-
sivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e
r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€150.500,00**
cui si trova:

Identificativo Lotto: 006 - Scoperto

Corpo Scoperto: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n° 2

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pi-
gnoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri
immobili..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca:
€ 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn.
34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Im-
porto capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata an-
ni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da:
decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia
in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata succes-
sivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e
r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Valore lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in **€150.000,00**
cui si trova:



Identificativo Lotto: 007

Albergo Astromare ; Albergo Manzoni, Abitazione, Magazzino e relativo scoperto di pertinenza.

Corpo Albergo Astromare: frazione: Jesolo Lido (Ve) Piazza Alessandro Manzoni n° 8/9

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Corpo Albergo Manzoni: frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Dante Alighieri n° 123

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..
- Descrizione onere: Convenzione; trascritto a Venezia in data 10/05/1984 ai nn. 9618/7839; Convenzione a favore del Comune di Jesolo a carico di [REDACTED]
- Descrizione onere: Vincolo di non edificabilità; trascritto a Venezia in data 14/05/1984 ai nn. 9868/8049; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]
- Descrizione onere: Atto unilaterale d'impegno per acquisizione parcheggi mancanti.; trascritto a Venezia in data 18/05/1984 ai nn. 10206/8313; A favore del Comune di Jesolo. [REDACTED]
- Descrizione onere: Vincolo di qualifica a destinazione turistica.; trascritto a Venezia in data 10/12/1985 ai nn. 19791/15026; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]
- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo delle costruende piscine ad esclusivo e diretto servizio dell'Hotel Manzoni.; trascritto a Venezia in data 26/03/1996 ai nn. 6848/4949; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.500.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Corpo Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.: frazione: Jesolo Lido (Ve) Piazza Alessandro Manzoni n° 6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili.

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo delle costruende piscine ad esclusivo e diretto servizio dell'Hotel Manzoni.; trascritto a Venezia in data 26/03/1996 ai nn. 6848/4949; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità parziale.; trascritto a Venezia in data 12/03/2015 ai nn. 6519/4784; Riguarda gli immobili identificati al Fg. 67 mapp. 174 sub.-.

- Descrizione onere: Convenzione edilizia.; trascritto a Venezia in data 14/01/2016 ai nn. 990/664; Riguarda gli immobili identificati al Fg. 67 mapp. 174 sub. - e al Fg. 67 mapp. 180 sub. 1 , quest'ultimo è escluso dalla presente perizia ed è proprietà di terzi non esecutato. A favore del Comune di Jesolo e contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.500.000,00; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Valore lotto:

Valore complessivo immobili al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, di cui : Albergo Astromare € 2.880.000,00; Albergo Manzoni € 552.500,00; Abitazione, Magazzino e scoperti € 548.200,00. **€3.980.700,00**



Sommario

Lotto 1

Risposta al primo punto del quesito, pag. 15
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 15
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 15
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 16
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 19
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 19
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 20
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 21
Risposta al nono punto del quesito, pag. 23
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 23
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 23
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 23

Lotto 2

Risposta al primo punto del quesito, pag. 23
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 24
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 24
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 25
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 27
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 28
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 29
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 29
Risposta al nono punto del quesito, pag. 31
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 31
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 31
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 32

Lotto 3

Risposta al primo punto del quesito, pag. 32
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 32
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 33
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 34
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 36
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 36
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 38
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 38
Risposta al nono punto del quesito, pag. 40
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 40
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 40
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 40

Lotto 4

Risposta al primo punto del quesito, pag. 41
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 41



Risposta al terzo punto del quesito, pag. 41
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 42
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 45
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 45
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 46
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 47
Risposta al nono punto del quesito, pag. 49
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 49
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 49
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 49

Lotto 5

Risposta al primo punto del quesito, pag. 49
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 50
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 50
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 51
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 54
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 54
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 55
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 56
Risposta al nono punto del quesito, pag. 57
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 57
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 58
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 58

Lotto 6

Risposta al primo punto del quesito, pag. 58
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 58
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 59
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 60
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 62
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 62
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 63
Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 64
Risposta al nono punto del quesito, pag. 65
Risposta al decimo punto del quesito, pag. 65
Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 66
Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 66

Lotto 7

Risposta al primo punto del quesito, pag. 66
Risposta al secondo punto del quesito, pag. 66
Risposta al terzo punto del quesito, pag. 67
Risposta al quarto punto del quesito, pag. 69
Risposta al quinto punto del quesito, pag. 77
Risposta al sesto punto del quesito, pag. 77
Risposta al settimo punto del quesito, pag. 80



Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 80
 Risposta al nono punto del quesito, pag. 85
 Risposta al decimo punto del quesito, pag. 85
 Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 85
 Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 85

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

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

Quesiti

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

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

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)



- atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
- 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
- iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

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

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato**



ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico , compreso l'utilizzo della propria autovettura.

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione Jesolo Lido (Ve)

Lotto: 001 - Appartamento piano primo

Risposta al primo punto del quesito

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

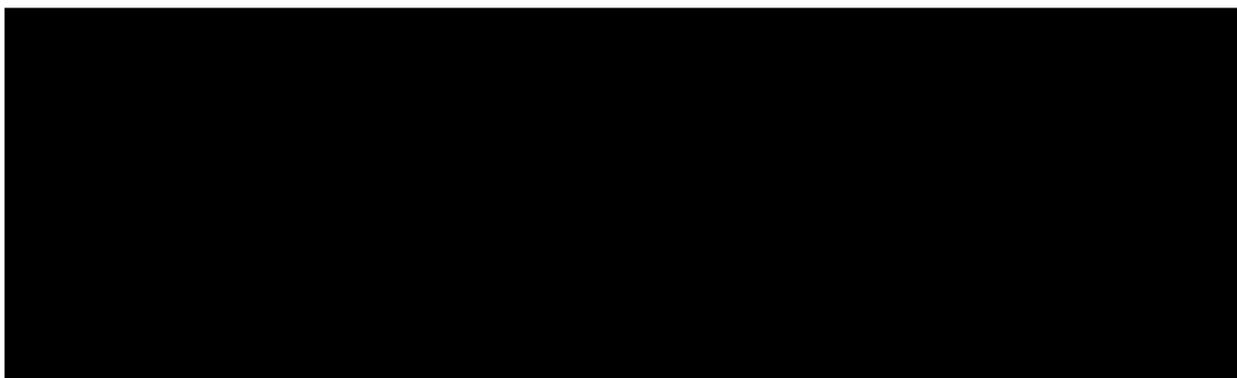
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova a Jesolo Lido in Via Nicolò Tommaseo n. 2. Trattasi di zona centrale a circa 200 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale



Identificativo corpo: Appartamento piano primo.

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n. 2

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :



proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 8, scheda catastale 03-05-1995, piano T-1, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 234,99

Confini: Confina a nord, a sud, ad est e ad ovest con perimetro del fabbricato. Si precisa che confina sui lati ovest, nord ed est anche con altra unità ovvero vano scale.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale corrisponde con lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, ad esclusione di una tramezza che divide la zona soggiorno dal disimpegno che costituita da una vetrata scorrevole che tuttavia non si ritiene essere una irregolarità catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia prot. 18482/67

Intestazione: 

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso appartamenti minimi da erigere sul mappale 211 del foglio 67

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 18482

Numero pratica: Sanatoria prot. 1861/70

Intestazione: 

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Progetto di Sanatoria al fabbricato ad uso appartamenti eretto sul mappale 211 del foglio 67.



Rilascio in data 29/05/1970 al n. di prot. 1861/70

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione e varianti abitazione civile piani tre più cantinato più servizi e accessori.

Abitabilità/agibilità in data 23/11/1974

NOTE: Il nome [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2798

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione ai piani primo, secondo, terzo e varianti prospettiche del fabbricato.

Rilascio in data 08/10/1996 al n. di prot. 7974/86 - 17042/96 - 25837/96

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 313

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento al piano terra e ristrutturazione al piano primo.

Rilascio in data 21/03/1997 al n. di prot. 7974/86 - 17042/96 - 25837/96

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, con riferimento alla Concessione edilizia in sanatoria n° 313, non sono state riscontrate difformità del piano primo, ad esclusione della profondità delle terrazze che risulta pari a cm 180 e non cm 190 in quanto è stato successivamente messo in opera un rivestimento a cappotto dello spessore di circa 10 cm e che tuttavia non è da considerarsi irregolarità in quanto rientra in attività edilizia libera. Anche i parapetti non corrispondono a quelli rappresentati nei prospetti e tuttavia non costituiscono irregolarità per il motivo di cui sopra.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: Appartamento piano primo

Trattasi di un appartamento sito al piano primo, facente parte di una palazzina di tre piani. L'abitazione ha accesso indipendente tramite scala esterna a cui si accede alla terrazza che si sviluppa lungo tutto il perimetro dell'appartamento. L'abitazione si estende su tutta la superficie del primo piano, escluso il vano scale comune di accesso agli appartamenti dei piani secondo e terzo. L'ingresso immette in un ampio soggiorno con zona cottura, attraverso un disimpegno ci si immette in un bagno, con vasca e doccia oltre a lavabo vaso e bidet, ed in una ampia camera da letto. La pavimentazione è tutta in granito, anche nel bagno e nella camera. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno con specchiature, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le tapparelle sono motorizzate. Vi è impianto di riscaldamento centralizzato e impianto di condizionamento. Il locale caldaia si trova al piano terra ed è di uso comune a tutte le unità. Devono considerarsi comprese le quote proporzionale delle parti comuni.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e ristrutturato nel 1996.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,74

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobili sono sufficienti. E' stato realizzato un isolamento a cappotto dello spessore di circa 10 cm presumibilmente 15 anni fa. Sono state sostituiti tutti i parapetti delle terrazze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		82,00	1,00	82,00	€ 3.000,00



Terrazza	sup lorda di pavimento		84,00	0,25	21,00	€ 3.000,00
			166,00		103,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/10/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 23/10/1993, ai nn. 19766/13965.

Identificativo corpo: Appartamento piano primo
sito in Jesolo (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1.

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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento



della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 2.900 e €/mq 3.100. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 3.000.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano primo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 309.000,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	82,00	€ 3.000,00	€ 246.000,00
Terrazza	21,00	€ 3.000,00	€ 63.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 309.000,00
Valore corpo			€ 309.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 309.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 309.000,00
Valore di stima			€ 309.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano primo		103,00	€ 309.000,00	€ 309.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento piano primo

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 309.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento piano primo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica:

Si valutano pari ad € 100 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.
 Allegato 2/Lotto 001: Documentazione catastale
 Allegato 3/ Lotto 001: Documentazione edilizia.
 Allegato 4: Note atti compravendita.
 Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.
 Allegato 6/Lotto 001: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento piano primo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento piano primo: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento piano primo: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 8, scheda catastale 03-05-1995, piano T-1, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani,rendita € 234,99
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 309.000,00

Lotto: 002 - Appartamento 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



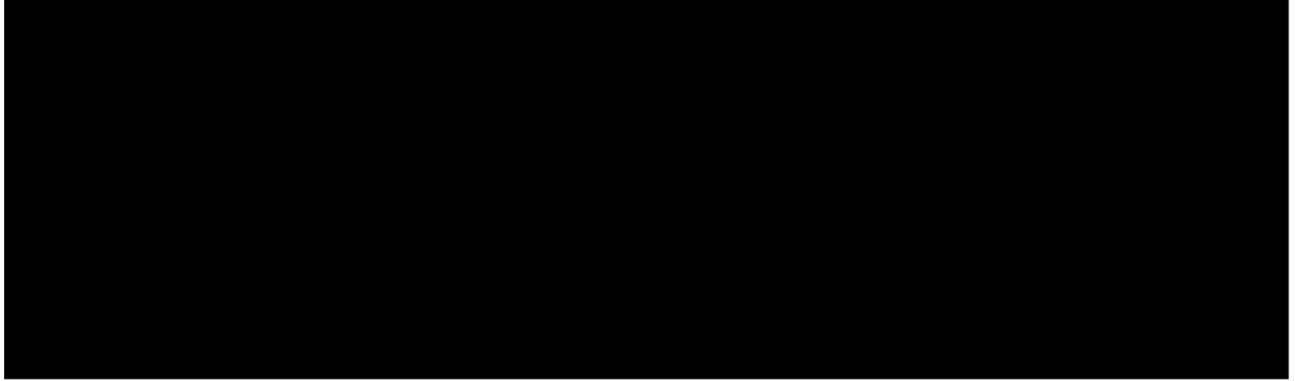
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova a Jesolo Lido in Via Nicolò Tommaseo n. 2. Trattasi di zona centrale a circa 200 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo.

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo 1.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 9, scheda catastale 03-05-1995, piano T-2, comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42

Confini: L'appartamento confina a nord, a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con vano scale comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 03.10.2022. E' stata demolita la tramezza tra cucina e camera; il bagno e stato ampliato occupando una piccola superficie della camera.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

Oneri Totali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia prot. 18482/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso appartamenti minimi da erigere sul mappale 211 del foglio 67

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 18482

Numero pratica: Sanatoria prot. 1861/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Progetto di Sanatoria al fabbricato ad uso appartamenti eretto sul mappale 211 del foglio 67.

Rilascio in data 29/05/1970 al n. di prot. 1861/70

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione e varianti abitazione civile piani tre più cantinato più servizi e accessori.

Rilascio in data 23/11/1974



Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2798

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione ai piani primo, secondo, terzo e varianti prospettiche del fabbricato.

Rilascio in data 08/10/1996 al n. di prot. 7974/86 - 17042/96 - 25837/96

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, rispetto alla Sanatoria n. 2798 del 1996, sono state riscontrate difformità che riguardano la demolizione di una tramezza tra cucina e camera, inoltre è stato ampliato il bagno con la realizzazione di un box doccia che può essere considerato come adeguamento igienico sanitario. La profondità delle terrazze risulta pari a cm 180 e non cm 190 in quanto è stato successivamente messo in opera un rivestimento a cappotto dello spessore di circa 10 cm e che tuttavia non è da considerarsi irregolarità in quanto rientra in attività edilizia libera. Anche i parapetti non corrispondono a quelli rappresentati nei prospetti e tuttavia non costituiscono irregolarità per il motivo di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti di segreteria : € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.100,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: Appartamento piano secondo

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo, a destra salendo le scale, facente parte di una palazzina di tre piani.

L'ingresso immette in un disimpegno dal quale si accede alla cucina, alla camera da letto ed al bagno. Vi sono due terrazze, una fronteggiante la cucina e una fronteggiante la camera da letto. Il bagno è stato rifatto e ampliato, circa 15 anni fa, in modo da realizzare un box doccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno laccato bianco, i pavimenti sono in piastrelle di colore chiaro. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le tapparelle sono motorizzate. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione presumibilmente circa 2 anni fa.

Vi è impianto di riscaldamento centralizzato e impianto di condizionamento. Il locale caldaia si trova al piano terra ed è di uso comune a tutte le unità.

Devono considerarsi comprese le quote proporzionale delle parti comuni.



1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e ristrutturato nel 1996.

L'appartamento è stato ristrutturato nel: circa 2 anni fa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobili sono sufficienti. E' stato realizzato un isolamento a cappotto dello spessore di circa 10 cm presumibilmente 15 anni fa. Sono stati sostituiti i parapetti delle terrazze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguglio pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		41,00	1,00	41,00	€ 3.800,00
Terrazze	sup lorda di pavimento		8,00	0,25	2,00	€ 3.800,00
			49,00		43,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 23/10/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 23/10/1993, ai nn. 19766/13965.



Identificativo corpo: Appartamento piano secondo
sito in Jesolo (VE), **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 Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata



successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 3.700 e €/mq 3.900. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 3.800.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano secondo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.400,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,00	€ 3.800,00	€ 155.800,00
Terrazze	2,00	€ 3.800,00	€ 7.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.400,00
Valore corpo			€ 163.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.400,00
Valore di stima			€ 163.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo		43,00	€ 163.400,00	€ 163.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.150,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento piano secondo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 163.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 100 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.

Allegato 2/Lotto 002: Documentazione catastale

Allegato 3/ Lotto 002: Documentazione edilizia.

Allegato 4: Note atti compravendita.

Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.

Allegato 6/Lotto 002: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

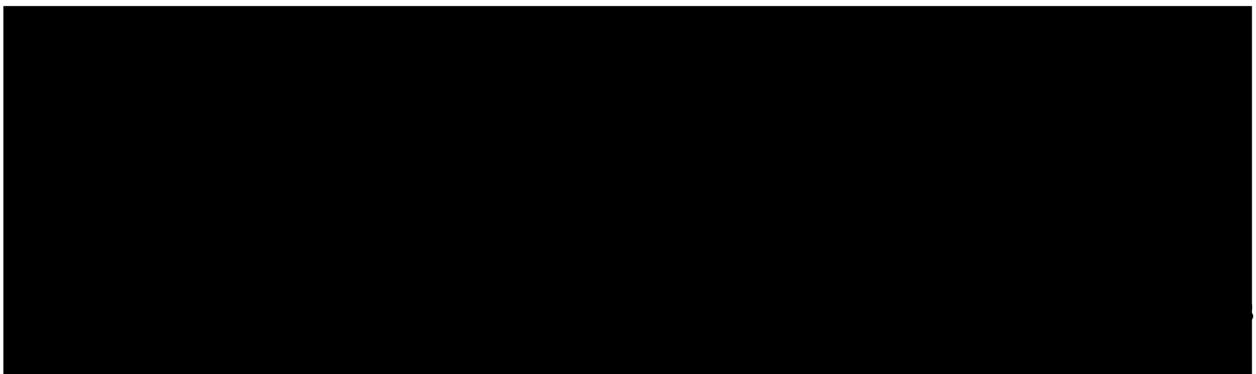
Lotto	002 - Appartamento piano secondo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento piano secondo: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento piano secondo: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] foglio 67, particella 211, subalterno 9, scheda catastale 03-05-1995, piano T-2, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 163.400,00

Lotto: 003 - Appartamento 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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova a Jesolo Lido in Via Nicolò Tommaseo n. 2. Trattasi di zona centrale a circa 200 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo.

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n. 2

Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:**

proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 10, scheda catastale 03-05-1995, piano T-2, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42

Confini: L'appartamento confina a nord, a sud e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato; ad est con vano scale comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 03.10.2022. E' stata demolita la tramezza tra cucina e camera; il bagno è stato ampliato occupando una piccola superficie della camera. Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale.

Oneri Totali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia prot. 18482/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso appartamenti minimi da erigere sul mappale 211 del foglio 67

Numero pratica: Sanatoria prot. 1861/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Progetto di Sanatoria al fabbricato ad uso appartamenti eretto sul mappale 211 del foglio 67.

Rilascio in data 29/05/1970 al n. di prot. 1861/70

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Rilascio in data 23/11/1974

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2798

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione ai piani primo, secondo, terzo e varianti prospettiche del fabbricato.

Rilascio in data 08/10/1996 al n. di prot. 7974/86 - 17042/96 - 25837/96

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, rispetto alla concessione in sanatoria n. 2798 del 1996, sono state riscontrate difformità che riguardano la demolizione di una tramezza tra cucina e camera, inoltre è stato ampliato il bagno con la realizzazione di un box doccia che può essere considerato come adeguamento igienico sanitario. La profondità delle terrazze risulta pari a cm 180 e non cm 190 in quanto è stato successivamente messo in opera un rivestimento a cappotto dello spessore di circa 10 cm e che tuttavia non è da considerarsi irregolarità in quanto rientra in attività edilizia libera. Anche i parapetti non corrispondono a quelli rappresentati nei prospetti e tuttavia non costituiscono irregolarità per il motivo di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti di segreteria : € 100,00

sanzione: € 1.000,00



Oneri Totali: € 1.100,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: di cui al punto Appartamento piano secondo

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo, a sinistra salendo le scale, facente parte di una palazzina di tre piani.

L'ingresso immette in un disimpegno dal quale si accede alla cucina, alla camera da letto ed al bagno. Vi sono due terrazze, una fronteggiante la cucina e una fronteggiante la camera da letto. Il bagno è stato rifatto e ampliato, presumibilmente circa 15 anni fa, in modo da realizzare un box doccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno laccato bianco, i pavimenti sono in piastrelle di colore chiaro. il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le tapparelle sono motorizzate. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione circa 2 anni fa.

Vi è impianto di riscaldamento centralizzato e impianto di condizionamento. Il locale caldaia si trova al piano terra ed è di uso comune a tutte le unità.

Devono considerarsi comprese le quote proporzionale delle parti comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e ristrutturato nel 1996.

L'appartamento è stato ristrutturato nel: circa 2 anni fa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 285

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobili sono sufficienti. E' stato realizzato un isolamento a cappotto dello spessore di circa 10 cm presumibilmente 15 anni fa. Sono stati sostituiti i parapetti delle terrazze.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		41,00	1,00	41,00	€ 3.800,00
Terrazze	sup lorda di pavimento		8,00	0,25	2,00	€ 3.800,00
			49,00		43,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/10/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 23/10/1993, ai nn. 19766/13965.

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo
 sito in Jesolo (VE), **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 Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A.



contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 3.700 e €/mq 3.900. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 3.800.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano secondo.



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.400,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,00	€ 3.800,00	€ 155.800,00
Terrazze	2,00	€ 3.800,00	€ 7.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.400,00
Valore corpo			€ 163.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.400,00
Valore di stima			€ 163.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano secondo		43,00	€ 163.400,00	€ 163.400,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.150,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento piano secondo

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 163.400,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento piano secondo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 100 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.

Allegato 2/Lotto 003: Documentazione catastale

Allegato 3/ Lotto 003: Documentazione edilizia.

Allegato 4: Note atti compravendita.

Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.

Allegato 6/Lotto 003: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - Appartamento piano secondo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento piano secondo: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento piano secondo: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 67, particella 211, subalterno 10, scheda catastale 03-05-1995, piano T-2, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie



	Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 163.400,00

Lotto: 004 - Appartamento piano terzo

Risposta al primo punto del quesito

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

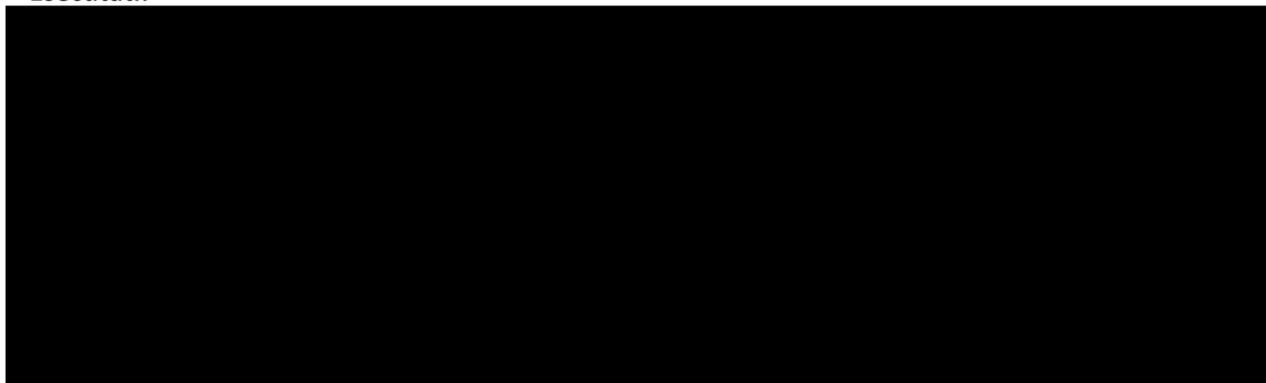
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova a Jesolo Lido in Via Nicolò Tommaseo n. 2. Trattasi di zona centrale a circa 200 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.



Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo.

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n. 2

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 11, scheda catastale 03-05-1995, piano T-3, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42

Confini: L'appartamento confina a nord, a sud e ad est con perimetro esterno del fabbricato; ad ovest con vano scale comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 03.10.2022. E' stata demolita la tramezza tra cucina e camera; il bagno e stato ampliato occupando una piccola superficie della camera.

Regularizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

Oneri Totali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia prot. 18482/67

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso appartamenti minimi da erigere sul mappale 211 del foglio 67

Numero pratica: Sanatoria prot. 1861/70



Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Sanatoria
Per lavori: Progetto di Sanatoria al fabbricato ad uso appartamenti eretto sul mappale 211 del foglio 67.
Rilascio in data 29/05/1970 al n. di prot. 1861/70

Numero pratica: Abitabilità
Intestazione: [REDACTED]
Rilascio in data 23/11/1974

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2798
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione ai piani primo, secondo, terzo e varianti prospettiche del fabbricato.
Rilascio in data 08/10/1996 al n. di prot. 7974/86 - 17042/96 - 25837/96

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, rispetto alla concessione in sanatoria n. 2798 del 1996, sono state riscontrate difformità che riguardano la demolizione di una tramezza tra cucina e camera, inoltre è stato ampliato il bagno con la realizzazione di un box doccia che può essere considerato come adeguamento igienico sanitario. La profondità delle terrazze risulta pari a cm 180 e non cm 190 in quanto è stato successivamente messo in opera un rivestimento a cappotto dello spessore di circa 10 cm e che tuttavia non è da considerarsi irregolarità in quanto rientra in attività edilizia libera. Anche i parapetti non corrispondono a quelli rappresentati nei prospetti e tuttavia non costituiscono irregolarità per il motivo di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti di segreteria : € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: di cui al punto Appartamento piano terzo

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo, a destra salendo le scale, facente parte di una palazzina di tre piani.

L'ingresso immette in un disimpegno dal quale si accede alla cucina, alla camera da letto ed al bagno. Vi sono due terrazze, una fronteggiante la cucina e una fronteggiante la camera da letto. Il bagno è stato ristrutturato e ampliato, circa 15 anni fa, in modo da realizzare un box doccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno laccato bianco, i pavimenti sono in piastrelle di colore chiaro. il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le tapparelle sono motorizzate. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione circa 2 anni fa.

Vi è impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento. Il locale caldaia si trova al piano terra ed è di uso comune a tutte le unità.

Devono considerarsi comprese le quote proporzionale delle parti comuni.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e ristrutturato nel 1996.

L'appartamento è stato ristrutturato nel: circa 2 anni fa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 2; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobili sono sufficienti. E' stato realizzato un isolamento a cappotto dello spessore di circa 10 cm presumibilmente 15 anni fa. Sono stati sostituiti i parapetti delle terrazze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		41,00	1,00	41,00	€ 3.500,00



Terrazze	sup lorda di pavimento		8,00	0,25	2,00	€ 3.500,00
			49,00		43,00	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 23/10/1993, ai nn. 19766/13965.

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo
sito in Jesolo (VE), 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 Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

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: /
 Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /
 Millesimi di proprietà: /
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
 Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 3.400 e €/mq 3.600. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 3.500. Si è tenuto conto che a parità di caratteristiche non essendoci l'ascensore si ritiene di applicare un valore leggermente inferiore agli appartamenti sottostanti.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano terzo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.500,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,00	€ 3.500,00	€ 143.500,00
Terrazze	2,00	€ 3.500,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.500,00
Valore corpo			€ 150.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.500,00

Pag. 47

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Valore complessivo diritto e quota € 150.500,00
 Valore di stima € 150.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano terzo		43,00	€ 150.500,00	€ 150.500,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.150,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento piano terzo

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.500,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 100 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.
 Allegato 2/Lotto 004: Documentazione catastale
 Allegato 3/ Lotto 004: Documentazione edilizia.
 Allegato 4: Note atti compravendita.
 Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.
 Allegato 6/Lotto 004: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	004 - Appartamento piano terzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento piano terzo: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento piano terzo: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] foglio 67, particella 211, subalterno 11, scheda catastale 03-05-1995, piano T-3, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.500,00

Lotto: 005 - Appartamento piano terzo**Risposta al primo punto del quesito**

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



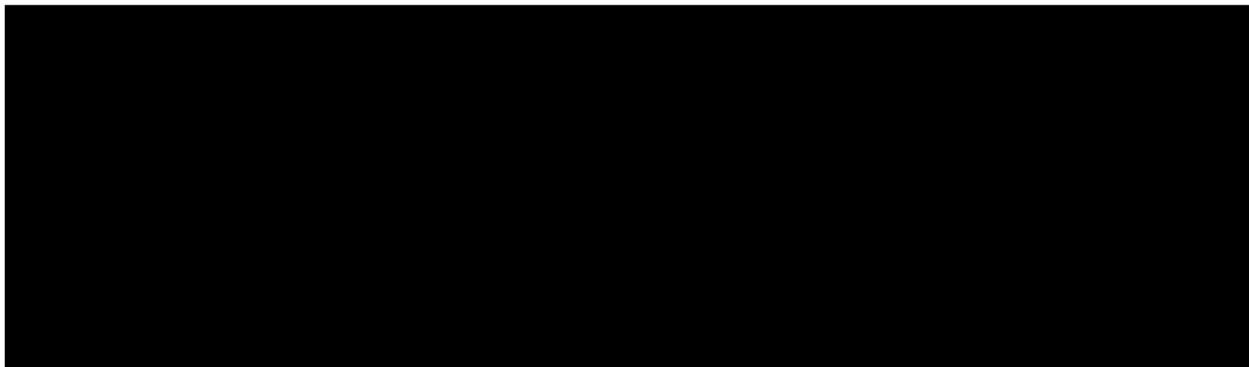
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto si trova a Jesolo Lido in Via Nicolò Tommaseo n. 2. Trattasi di zona centrale a circa 200 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo.

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve)

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 12, scheda catastale 03-05-1995, piano T-3, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42

Confini: L'appartamento confina a nord, a sud e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato; ad est con vano scale comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto riscontrato nel corso del sopralluogo del 03.10.2022. E' stata demolita la tramezza tra cucina e camera; il bagno e stato ampliato occupando una piccola superficie della camera.

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale

Oneri Totali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia prot. 18482/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso appartamenti minimi da erigere sul mappale 211 del foglio 67

Rilascio in data 26/08/1968 al n. di prot. 18482

Numero pratica: Sanatoria prot. 1861/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: Progetto di Sanatoria al fabbricato ad uso appartamenti eretto sul mappale 211 del foglio 67.

Rilascio in data 29/05/1970 al n. di prot. 1861/70

Numero pratica: Abitabilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Rilascio in data 23/11/1974

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2798

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione ai piani primo, secondo, terzo e varianti prospettiche del fabbricato.

Rilascio in data 08/10/1996 al n. di prot. 7974/86 - 17042/96 - 25837/96

4.1.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, rispetto alla concessione in sanatoria n. 2798 del 1996, sono state riscontrate difformità che riguardano la demolizione di una tramezza tra cucina e camera, inoltre è stato ampliato il bagno con la realizzazione di un box doccia che può essere considerato come adeguamento igienico sanitario. La profondità delle terrazze risulta pari a cm 180 e non cm 190 in quanto è stato successivamente messo in opera un rivestimento a cappotto dello spessore di circa 10 cm e che tuttavia non è da considerarsi irregolarità in quanto rientra in attività edilizia libera. Anche i parapetti non corrispondono a quelli rappresentati nei prospetti e tuttavia non costituiscono irregolarità per il motivo di cui sopra.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti di segreteria : € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 **Conformità urbanistica:**

Non necessario per la seguente perizia

Descrizione: di cui al punto Appartamento piano terzo

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo, a sinistra salendo le scale, facente parte di una palazzina di tre piani.

L'ingresso immette in un disimpegno dal quale si accede alla cucina, alla camera da letto ed al bagno. Vi sono due terrazze, una fronteggiante la cucina e una fronteggiante la camera da letto. Il bagno è stato ristrutturato e ampliato, circa 15 anni fa, in modo da realizzare un box doccia.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno laccato bianco, i pavimenti sono in piastrelle di colore chiaro. il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Le tapparelle sono motorizzate. L'appartamento è stato oggetto di lavori di ristrutturazione circa 2 anni fa.

Vi è impianto di riscaldamento e impianto di condizionamento. Il locale caldaia si trova al piano terra ed è di uso comune a tutte le unità.



Devono considerarsi comprese le quote proporzionale delle parti comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e ristrutturato nel 1996.

L'appartamento è stato ristrutturato circa 2 anni fa

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2; ha un'altezza utile interna di circa ml 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobili sono sufficienti. E' stato realizzato un isolamento a cappotto dello spessore di circa 10 cm presumibilmente 15 anni fa. Sono stati sostituiti i parapetti delle terrazze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento		41,00	1,00	41,00	€ 3.500,00
Terrazze	sup lorda di pavimento		8,00	0,25	2,00	€ 3.500,00
			49,00		43,00	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/10/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 23/10/1993, ai nn. 19766/13965.

Identificativo corpo: Appartamento piano terzo
sito in Jesolo (VE), 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 Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto a Venezia in



data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

6.2.2 **Pignoramenti:**

Vedi punto 6.1.1.

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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 3.400 e €/mq 3.600. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 3.500. Si è tenuto conto che a parità di caratteristiche non essendoci l'ascensore si ritiene di applicare un valore leggermente inferiore agli appartamenti sottostanti..

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento piano terzo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.500,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,00	€ 3.500,00	€ 143.500,00
Terrazze	2,00	€ 3.500,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.500,00
Valore corpo			€ 150.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.500,00
Valore di stima			€ 150.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano terzo		43,00	€ 150.500,00	€ 150.500,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 1.150,00



e/o catastale:

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento piano terzo

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 150.500,00**8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Appartamento piano terzo****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 100 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.

Allegato 2/Lotto 005: Documentazione catastale



Allegato 3/ Lotto 005: Documentazione edilizia.
 Allegato 4: Note atti compravendita.
 Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.
 Allegato 6/Lotto 005: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	005 - Appartamento piano terzo
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartamento piano terzo: 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartamento piano terzo: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 211, subalterno 12, scheda catastale 03-05-1995, piano T-3, Comune Jesolo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie Totale 41 mq. Escluse aree scoperte 39 mq., rendita € 201,42
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.500,00

Lotto: 006 - Scoperto

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:

[REDACTED]





Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lo scoperto in oggetto si trova a Jesolo Lido in Via Nicolò Tommaseo n. 2 adiacente alla palazzina di cui fanno parte i lotti 001, 002, 003, 004, e 005. Trattasi di zona centrale a circa 200 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale

Identificativo corpo: Scoperto.

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Nicolò Tommaseo n. 2

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

proprietà 1/1. , sezione censuaria Jesolo, foglio 67, particella 137, subalterno -, qualità Fu D Accert, superficie catastale 240 mq, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Confini: Il mappale 137 confina a nord con mapp 211, ad est con mapp 210, a sud con mappale 57 e ad ovest con Via Tommaseo.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 27.09.2022 è stato riscontrato che non sono delimitati i confini con i mappali 211 e 210; il fabbricato indicato nell'estratto mappa di fatto non è presente.



Regolarizzabili mediante: correzione estratto mappa ed intestazione

Oneri Totali: € 100,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n° 4394/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica di piscina, ricomposizione spaziale.

Rilascio in data 04/06/1991 al n. di prot. 7409/91

NOTE: La pratica riguarda la ricomposizione spaziale del mappale 137 oggetto di perizia, e del mappale 210 non oggetto di perizia.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pratica edilizia di cui sopra fa riferimento alla ricomposizione spaziale sia del mappale 137 oggetto di perizia, che del mappale 210 su cui sorge un fabbricato a destinazione Albergo non oggetto di pignoramento. Il mappale 137 risulta adibito a parcheggio con indicati 13 posti auto. Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022 risultavano dalla segnalazione a pavimento 15 posti auto con diversa disposizione rispetto a quelli indicati nella pratica edilizia. Inoltre non sono presenti recinzioni a delimitare i confini sud ed est.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti di segreteria: € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia



Descrizione: di cui al punto Terreno

Trattasi di scoperto pavimentato in betonelle di cemento, utilizzato come parcheggio, avente segnaletica a pavimento dei posti auto e con accesso carrabile tramite cancello scorrevole. Lo scoperto è privo di delimitazione lungo i confini sud ed est. Attualmente viene utilizzato anche come accesso e parcheggio delle unità identificate con i lotti 001, 002, 003, 004 e 005. Inoltre viene utilizzato come parcheggio dell'Albergo di cui al mappale 120, che non è oggetto di pignoramento.

1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie catastale complessiva di circa mq **240,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sono sufficienti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si è fatto riferimento al numero di posti auto indicati nella pavimentazione.

Destinazione	Parametro	Volume	numero posti auto	Coeff.	Numero posti auto	Prezzo unitario
scoperto	Numero posti auto		15	1,00	15	€ 10.000,00
			15		15	



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/01/1981 al 17/11/1995 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 20/01/1981, ai nn. 1413/1181.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/11/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di cessione quote sociali; trascritto a Venezia, in data 17/11/1995, ai nn. 24994/17602.

Identificativo corpo: Terrenosito in Jesolo (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Risposta al sesto punto del quesito**

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

- Pignoramento a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili..

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]



Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro

Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

6.2.2 **Pignoramenti:**

Vedi punto 6.1.1.

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: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile con caratteristiche simili può essere considerato pari ad € 10.000 per ciascun posto auto.

8.3.3 Valutazione corpi:**Scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 150.000,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Posti auto</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
posti auto	15	€ 10.000,00	€ 150.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.000,00
Valore corpo			€ 150.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.000,00
Valore di stima			€ 150.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Numero posti auto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
scoperto		15	€ 150.000,00	€ 150.000,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Costi di cancellazione oneri e formalità:



Terreno

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 150.00,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Scoperto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.

Allegato 2/Lotto 006: Documentazione catastale

Allegato 3/ Lotto 006: Documentazione edilizia.

Allegato 4: Note atti compravendita.

Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.

Allegato 6/Lotto 006: Documentazione fotografica.



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	006 - Scoperto
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Scoperto: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Scoperto: Identificato al catasto Terreni : [REDACTED] proprietà 1/1. , sezione censuaria Jesolo, foglio 67, particella 137, subalterno -, qualità Fu D Accert, superficie catastale 240 mq, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 150.000,00

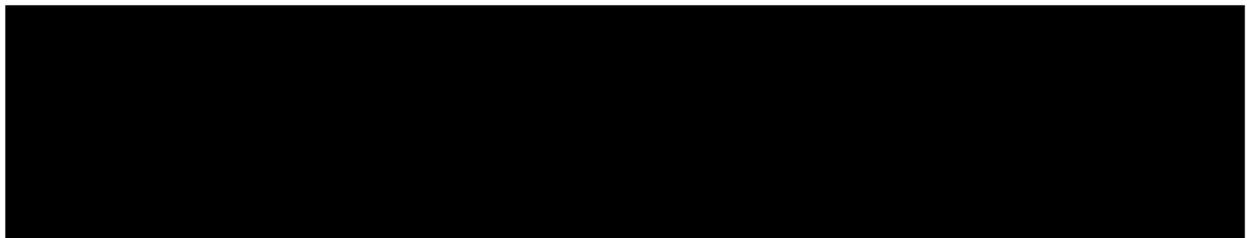
Lotto: 007 - Albergo Astromare ; Albergo Manzoni, Abitazione, Magazzino e relativo scoperto di pertinenza.

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:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili consistono in un Albergo a tre stelle denominato Astromare, un Albergo a una stella denominato Manzoni, una Abitazione ed un Magazzino con relativi scoperti di pertinenza. Trattasi di zona centrale a circa 150 metri di distanza dalla spiaggia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale - villeggiatura a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Tutti i principali servizi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - villeggiatura

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: Spiaggia di Jesolo Lido.

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus di Linea e Autobus di servizio locale

Identificativo corpo: Albergo Astromare

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Piazza Manzoni n° 8/9.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 54, subalterno 1, scheda catastale 28-04-1986, indirizzo Via Alessandro Manzoni 6, piano S1-T-1-5, Comune Jesolo, categoria D/2, rendita € 28.022,95

Confini: Il numero civico corretto è n° 8 e n° 9.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022 è stato riscontrato che vi sono alcune difformità del distributivo interno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Inoltre i locali del piano interrato sono stati dismessi. Si evidenzia che anche il numero civico deve essere rettificato in quanto quello corretto è n° 8 e n° 9.

Regularizzabili mediante: nuova planimetria catastale.



Oneri Totali: € 50,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Albergo Manzoni

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Via Dante Alighieri n° 123

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

proprietà 1/1., foglio 67, particella 176, subalterno -, scheda catastale 15-11-1988, indirizzo Via Dante Alighieri 123, piano T-1-2-3, Comune Jesolo, categoria D/2, rendita € 8.655,82

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022 è stato riscontrato che vi sono alcune difformità del distributivo interno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale

Oneri Totali: € 50,00

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza

sito in frazione: Jesolo Lido (Ve) Piazza Manzoni n° 6

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 172, subalterno 1, scheda catastale 05-02-1996, indirizzo Piazza Alessandro Manzoni, piano T, Comune Jesolo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 161 mq. Escluse aree scoperte 139 mq., rendita € 445,44

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 174, subalterno -, scheda catastale 09-02-1978, indirizzo Piazza Alessandro Manzoni, piano T, Comune Jesolo, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq, superficie Totale 42 mq. , rendita € 49,58

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, con riferimento all'abitazione, è stato riscontrato che vi sono alcune difformità del distributivo interno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, per altro non sanabili, inoltre il locale denominato cucina in realtà è un bagno. Con riferimento al magazzino, le precarie condizioni di manutenzioni non ne hanno consentito l'accesso. Il ripostiglio esterno sul prospetto sud risulta parzialmente crollato.

Regularizzabili mediante: nuove planimetrie catastali

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia prot. 5849 del 1959

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: trasformazione fabbricato da negozi e abitazione in pensione.

Rilascio in data 14/05/1959 al n. di prot. 5849

Abitabilità/agibilità in data 10/06/1976

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 6547/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche a fabbricato ad uso albergo

Rilascio in data 13/10/1997 al n. di prot. 97/011942

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare



Numero pratica: Pratica Edilizia n. 98/01151

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: varianti in corso d'opera su fabbricato ad uso albergo all'insegna Hotel Astromare.

Rilascio in data 08/11/2001 al n. di prot. 98/040424

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 1185/05

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: realizzazione di nuova stazione radio base

Rilascio in data 24/02/2006 al n. di prot. 05/075575

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Numero pratica: S.C.I.A n. 836 del 2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: sanatoria modifiche interne

Presentazione in data 04/08/2016 al n. di prot. 3010

Accertamento di Compatibilità paesaggistica rilasciato con Pratica Edilizia n. 2016/413

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 664/62

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche- ampliamento e sopraelevazione di fabbricato

Rilascio in data 02/11/1962 al n. di prot. 16275

Abitabilità/agibilità in data 07/06/1975

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 30/1984

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne, sopraelevazione e copertura di fabbricato ad uso alberghiero.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 260/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Varianti a fabbricato ad uso albergo.

Rilascio in data 17/03/1988 al n. di prot. 11359+30321

Abitabilità/agibilità in data 27/03/1990 al n. di prot. 11360/87

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n.5583

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione portico e installazione tenda-tettoia con struttura in ferro infissa al suolo.



Oggetto: Diniego

NOTE: Diniego alla Sanatoria Edilizia prot. n. 35998/86 del 07.03.1989.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n. 541/1990

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante di parcheggi di fabbricato ad uso albergo.

Rilascio in data 02/11/1990 al n. di prot. 21079

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n. 436/97

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Facoltà di eseguire l'installazione di prefabbricato ad uso chiosco gelati.

Rilascio in data 18/03/1998 al n. di prot. 97/016836

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 607/12

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Cambio destinazione d'uso di albergo, demolizione e accorpamento volumi di altri due fabbricati confinanti e successivo ampliamento.

NOTE: In data 13.06.2013 la Ditta richiedente ha protocollato la Sospensione del procedimento.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni+ Abitazione e Magazzino e relativi scoperti.

Numero pratica: C.I.L.A. n. 431 del 2016

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Modifiche interne.

Presentazione in data 18/04/2016 al n. di prot. 2016/0024265

NOTE: Le opere di cui alla presente C.I.L.A. non sono state realizzate.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 121-50

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Progetto di fabbricato ad uso abitazione.

Rilascio in data 13/04/1950 al n. di prot. 2348

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 95-51

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 07/06/1951 al n. di prot. 3151

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1089

Intestazione: [REDACTED]



Per lavori: Ampliamento del fabbricato al piano terra
Rilascio in data 29/04/1996 al n. di prot. 11685/95

NOTE: Nell'elaborato grafico allegato è rappresentato anche il magazzino e il relativo scoperto identificato con il mappale 174.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 304/97

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione scala esterna e formazione di lastrico solare.

Rilascio in data 22/12/1997 al n. di prot. 6781

NOTE: Nell'elaborato grafico è rappresentato anche il magazzino ed il relativo scoperto mappale 174, e l'Albergo Manzoni con il relativo mappale 176.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 27.10.2022, rispetto alla S.C.I.A. 836 del 2016 sono state riscontrate alcune difformità interne. In particolare non c'è la parete divisoria del locale dispensa del piano terra. I bagni delle stanze 201, 301 e 401 sono di minore dimensione e conseguentemente la superficie delle stanze è maggiore.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti segreteria: € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022, è stato riscontrato che, lo stato di fatto corrisponde a quanto graficamente rappresentato nella tavola 02 della C.I.L.A. del 2016, ad esclusione di alcune modifiche interne. Si precisa che le modifiche interne graficamente rappresentate nella tavola 03 della C.I.L.A. non sono state realizzate. La tenda-tettoia per la realizzazione della quale è stato espresso diniego, risulta invece essere presente, pur non essendo sanabile.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria (esclusa tenda-tettoia)

diritti segreteria: € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 03.10.2022 con riferimento all'abitazione sono state riscontrate difformità del distributivo interno ed il cambio di destinazione d'uso da cucina a bagno rispetto a quanto graficamente rappresentato nella



Concessione Edilizia 304 del 1997. A parere della sottoscritta i divisori interni realizzati dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. In merito al magazzino non sono state reperite pratiche edilizie, tuttavia come già detto, lo stesso risulta rappresentato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie dell'abitazione. Lo scoperto costituito dai mappali 172 e 174 viene utilizzato come parcheggio a servizio degli alberghi Astromare e Manzoni e non vi sono le recinzioni a dividere i diversi mappali.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

diritti segreteria: € 100,00

sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Note: La CILA in sanatoria è relativa all'abitazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Non necessario per la seguente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Descrizione: Albergo Astromare

Trattasi di Albergo tre stelle costituito da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto. Al piano terra si trovano la hall, i locali adibiti a ripostigli, i bagni con antibagno, la sala da pranzo e la zona cucina con relativi locali di servizio. Ai piani superiori si trovano le camere da letto con relativi servizi igienici. I piani sono collegati dal vano scala e serviti di ascensore. La pavimentazione del piano terra è in granito ad esclusione della cucina e dei locali di servizio. I serramenti sono in legno con vetrocamera. I pavimenti dei piani delle camere sono in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in PVC con vetrocamera. Le tapparelle sono in plastica e sono motorizzate. Gli impianti di condizionamento e riscaldamento con pompa di calore sono regolabili con termostato posizionato in ciascuna camera.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Numero delle camere **64**

E' posto al piano: T-5



L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 8 e 9;

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobili sono sufficienti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si è fatto riferimento al numero e alla tipologia delle camere.

Destinazione	Parametro	Volume	Numero camere	Coeff.	Numero camere	Prezzo unitario
camere	Numero camere		64	1,00	64	€ 45.000,00

Descrizione: Albergo Manzoni

Trattasi di Albergo una stella costituito da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo. Al piano terra si trovano la sala da pranzo, il soggiorno e i servizi igienici. Si evidenzia che alla data del sopralluogo i locali del piano terra risultavano adibiti a locali utilizzati come lavanderia e deposito di materiali vari. Ai piani superiori si trovano le camere da letto con relativi servizi igienici. I piani sono collegati dal vano scala accessibile dall'esterno, ma non c'è l'ascensore.

La pavimentazione è in marmettoni su tutta la superficie ad esclusione dei bagni dove è in piastrelle di ceramica. Si evidenzia che in alcuni bagni le piastrelle sono danneggiate. I serramenti sono in legno con vetrocamera al piano terra, mentre sono in legno con vetro singolo nelle camere. Le tapparelle sono in plastica e sono motorizzate. E' presente un impianto centralizzato di aria condizionata con ventilconvettori.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Numero camere **17**



E' posto al piano: T-3

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 123;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si evidenzia che in alcuni bagni del piano primo vi sono delle piastrelle rotte; al piano terra sono depositati vari materiali in particolare arredi dismessi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si è fatto riferimento al numero e alla tipologia delle camere.

Destinazione	Parametro	Volume	Numero camere	Coeff.	Numero camere	Prezzo unitario
camere	Numero camere		17	1,00	17	€ 32.500,00

Descrizione: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

L'abitazione è stata edificata nel 1950 e le finiture sono originali dell'epoca di costruzione ad esclusione dei bagni che risultano essere stati oggetto di rifacimento presumibilmente almeno 20 anni fa. Sono state riscontrate difformità del distributivo interno mediante realizzazione di tramezze nel vano di ingresso, suddividendo di fatto l'immobile in due unità. I pavimenti sono in marmettoni, i serramenti sono in legno con vetro singolo. Non vi è impianto di riscaldamento ma solo impianto di condizionamento. Sullo scoperto fronteggiante l'ingresso dell'abitazione sono state realizzate tre piccole piscine che si prestano ad uso gioco per bambini.

Il magazzino, come già detto, è inaccessibile a causa delle scarse condizioni di manutenzione e la presenza di vegetazione che lo ricopre. Il piccolo ripostiglio sul lato sud è parzialmente crollato.

Non è presente la recinzione che divide i mappali di pertinenza dell'abitazione e del magazzino.

Attualmente lo scoperto è accessibile tramite cancello carraio posto lungo il confine est. E' pavimentato con betonelle sulle quali vi è segnaletica orizzontale che individua 32 posti auto.

Inoltre non vi è recinzione nemmeno tra lo scoperto dell'abitazione e l'adiacente scoperto dell'Hotel Manzoni.



1. Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

E' posto al piano: T

Costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 6; l'abitazione ha un'altezza interna di circa m h=3,10; il magazzino dalla documentazione risulta avere h=2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'abitazione sono mediocri in quanto le finiture sono prevalentemente quelle originali dell'epoca di costruzione. Il magazzino è inaccessibile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'abitazione e per il magazzino è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Per l'abitazione e per il magazzino è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1. Per il lastrico solare è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25. Per la superficie scoperta si è fatto riferimento al numero di posti auto indicati nella pavimentazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento		130,00	1,00	130,00	€ 1.400,00
lastrico solare	sup lorda di pavimento		130,00	0,10	13,00	€ 1.400,00
magazzino	sup lorda di pavimento		40,00	1,00	40,00	€ 700,00
scoperto	numero posti auto		32	1,00	32	€ 10.000,00



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/03/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 08/03/1995, ai nn. 4806/3245.

Note: Atto di compravendita che comprende l'Albergo Astromare, l'Albergo Manzoni , l'Abitazione e il Magazzino ed i relativi mappali di pertinenza. E' presente una formalità successiva di rinuncia a riserva di proprietà trascritta a Venezia in data 15.01.1998 ai nn. 908/638.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Identificativo corpo: Albergo Astromare

sito in Jesolo (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Albergo Manzoni

sito in Jesolo (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

sito in Jesolo (VE), **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il magazzino è inaccessibile per le scarse condizioni di manutenzione. Non c'è la recinzione che divide i due mappali di pertinenza. Lo scoperto viene utilizzato come parcheggio a servizio dell'abitazione e degli alberghi Astromare e Manzoni.

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 Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: verbale pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 08/04/2022 ai nn. 12012/8531; Riguarda anche altri immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni



Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

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:

- Descrizione onere: Convenzione; trascritto a Venezia in data 10/05/1984 ai nn. 9618/7839; Convenzione a favore del Comune di Jesolo a carico di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

- Descrizione onere: Vincolo di non edificabilità; trascritto a Venezia in data 14/05/1984 ai nn. 9868/8049; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'impegno per acquisizione parcheggi mancanti.; trascritto a Venezia in data 18/05/1984 ai nn. 10206/8313; A favore del Comune di Jesolo. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

- Descrizione onere: Vincolo di qualifica a destinazione turistica.; trascritto a Venezia in data 10/12/1985 ai nn. 19791/15026; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo delle costruende piscine ad esclusivo e diretto servizio dell'Hotel Manzoni.; trascritto a Venezia in data 26/03/1996 ai nn. 6848/4949; A favore del Comune di Jesolo. Contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità parziale.; trascritto a Venezia in data 12/03/2015 ai nn. 6519/4784; Riguarda gli immobili identificati al Fg. 67 mapp. 174 sub.-.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

- Descrizione onere: Convenzione edilizia.; trascritto a Venezia in data 14/01/2016 ai nn. 990/664; Riguarda gli immobili identificati al Fg. 67 mapp. 174 sub. - e al Fg .67 mapp. 180 sub. 1 , quest'ultimo è escluso dalla presente perizia ed è proprietà di terzi non esecutato. A favore del Comune di Jesolo e contro [REDACTED] (non esecutata) e [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.



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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 7.250.000,00; Importo capitale: € 14.450.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 10/08/2007 ai nn. 34688/9139 ; Note: Durata anni 21. Iscritta anche su altri immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.366.000,00; Importo capitale: € 2.732.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/12/2016 ai nn. 38360/6945 ; Note: Durata anni 10. Iscritta anche su altri immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 1.953.021,53; Importo capitale: € 2.600.000,00 ; Iscritto/trascritto a Venezia in data 06/09/2021 ai nn. 32504/5208 ; Note: Iscritta anche su altri immobili. Detta ipoteca è stata successivamente integrata dall'ipoteca giudiziale iscritta a Venezia in data 18.01.2022 al numero di r.g. 1208 e r.p. 160 includendo anche il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo fg. 67 mapp. 137

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Astromare

Dati precedenti relativi ai corpi: Albergo Manzoni

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza

6.2.2 Pignoramenti:

Vedi punto 6.1.1

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

Identificativo corpo: Albergo Astromare

sito in Jesolo (VE), Piazza Manzoni n° 8/9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Solo una stanza al piano primo è accessibile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Albergo Manzoni

sito in Jesolo (VE), Via Dante n° 123

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

sito in Jesolo (VE), Piazza Manzoni n°6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie Immobiliari locali ed operatori del settore.



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile a destinazione Albergo a tre stelle sono compresi tra € 44.000 ed € 46.000 a camera. Si ritiene di applicare il valore di € 45.000 a camera tenendo conto della diversa tipologia delle camere di maggiore e minore superficie.

I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona per un immobile a destinazione Albergo a una stella sono compresi tra € 32.000 ed € 33.000 a camera. Si ritiene di applicare il valore di € 32.500 a camera tenendo conto della diversa tipologia delle camere di maggiore e minore superficie.

Per l'abitazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di conservazione. I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona oscillano tra €/mq 1.300 e €/mq 1.500. Si ritiene di applicare il valore pari ad €/mq 1.400.

Per il magazzino in considerazioni dello stato di conservazione si ritiene di applicare un valore pari ad €/mq 700

Per il valore dello scoperto si ritiene di applicare il valore di € 10.000 per ciascun posto auto contrassegnato.

8.3.3 Valutazione corpi:

Albergo Astromare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.880.000,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Destinazione	Numero camere	Valore Unitario	Valore Complessivo
albergo	64	€ 45.000,00	€ 2.880.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.880.000,00
Valore corpo			€ 2.880.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.880.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.880.000,00
Valore di stima			€ 2.880.000,00

Albergo Manzoni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 552.500,00.

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Destinazione	Numero camere	Valore Unitario	Valore Complessivo
albergo	17	€ 32.500,00	€ 552.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 552.500,00
Valore corpo			€ 552.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 552.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 552.500,00
Valore di stima			€ 552.500,00

Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 548.200,00.



Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

Destinazione	Superficie Equivalente e numero posti auto	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	130,00	€ 1.400,00	€ 182.000,00
lastrico solare	13,00	€ 1.400,00	€ 18.200,00
magazzino	40,00	€ 700,00	€ 28.000,00
Scoperto (posti auto)	32	€ 10.000,00	€ 320.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 548.200,00
Valore corpo			€ 548.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 548.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 548.200,00
Valore di stima			€ 548.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Albergo Astromare		€ 2.880.000,00	€ 2.880.000,00
Albergo Manzoni		€ 552.500,00	€ 55 2.500,00
Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.		€ 548.200,00	€ 548.200,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica
e/o catastale:****€ 3.500,00**

Giudizio di comoda divisibilità: Pur trattandosi di più unità immobiliari, la sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare un unico lotto in quanto attualmente lo scoperto di abitazione e magazzino viene utilizzato come area parcheggio degli alberghi Manzoni e Astromare. In particolare l'albergo Astromare che non ha parcheggi propri, verrebbe penalizzato. Costi di cancellazione oneri e formalità:

Albergo Astromare

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00



Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Albergo Manzoni

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00

Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 13.094,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Altra limitazione	€ 0,00



Altra limitazione	€ 0,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione: € 13.458,00

N.B. I costi di cancellazione riguardano tutti i lotti conseguentemente sono da cancellare una sola volta, per questo motivo verrà indicato solo il valore al lordo.

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Albergo Astromare		€ 2.880.000,00	€ 2.880.000,00
Albergo Manzoni		€ 552.500,00	€ 552.500,00
Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.		€ 548.200,00	€ 548.200,00
Totale			€ 3.980.700,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Albergo Astromare

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 500 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica

Identificativo corpo: Albergo Manzoni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 250 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica

Identificativo corpo: Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si valutano pari ad € 100 le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Pur trattandosi di più unità immobiliari, la sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare un unico lotto in quanto attualmente lo scoperto di abitazione e magazzino viene utilizzato come area parcheggio degli alberghi Manzoni e Astromare. In particolare l'albergo Astromare che non ha parcheggi propri, verrebbe penalizzato.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato 1: Visura Camerale e certificati.
 Allegato 2/Lotto 007: Documentazione catastale
 Allegato 3/ Lotto 007: Documentazione edilizia.
 Allegato 4: Note atti compravendita.
 Allegato 5: Note di Trascrizione ed Iscrizione.
 Allegato 6/Lotto 007: Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	007 - Albergo Astromare ; Albergo Manzoni, Abitazione, Magazzino e relativo scoperto di pertinenza.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo Albergo Astromare: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà</p> <p>Corpo Albergo Manzoni: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà</p> <p>Corpo Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza.: 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo Albergo Astromare: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED], proprietà 1/1., foglio 67, particella 54, subalterno 1, scheda catastale 28-04-1986, indirizzo Via Alessandro Manzoni 6, piano S1-T-1-5, Comune Jesolo, categoria D/2, rendita € 28.022,95</p> <p>Corpo Albergo Manzoni: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u> [REDACTED] proprietà 1/1., foglio 67, particella 176, subalterno -, scheda catastale 15-11-1988, indirizzo Via Dante Alighieri 123, piano T-1-2-3, Comune Jesolo, categoria D/2, rendita 8.655,82</p>



	<p>Corpo Abitazione, Magazzino e relativi scoperti di pertinenza: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1/1., foglio 67, particella 172, subalterno 1, scheda catastale 05-02-1996, indirizzo Piazza Alessandro Manzoni, piano T, Comune Jesolo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Totale 161 mq. Escluse aree scoperte 139 mq., rendita € 445,44</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED], proprietà 1/1., foglio 67, particella 174, subalterno -, scheda catastale 09-02-1978, indirizzo Piazza Alessandro Manzoni, piano T, Comune Jesolo, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq, superficie Totale 42 mq. , rendita € 49,58</p>
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.980.700,00

Venezia-Mestre, 13 Dicembre 2022.

L'Esperto alla stima
Arch. Antonella Celegon

