

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro: 

N° Gen. Rep. 36/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2021 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa MARTINA GASPARINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Appartamento e garage a Venezia Mestre
Lotto 002 – Appartamenti a Jesolo

Esperto alla stima: Gesumina Stefania Minoia
Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q
Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia
Telefono: 041721126
Email: minoiaarchitetto@libero.it
Pec: gesumina.minoia@archiworldpec.it

INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	07
PREMESSA	08
LOTTO 01	
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	09
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	09
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	09
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	10
STATO DI POSSESSO E USO	13
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	14
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	15
DIVISIBILITÀ	16
ELENCO ALLEGATI	16
IMPOSTA DI REGISTRO	16
SCHEMA DI VENDITA	16
LOTTO 02	
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	17
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	17
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	21
STATO DI POSSESSO E USO	30
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	31
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	31
DIVISIBILITÀ	34
ELENCO ALLEGATI	34
IMPOSTA DI REGISTRO	35
SCHEMA DI VENDITA	35

RIASSUNTO PERIZIA

Bene: Via Bruno Slongo 11 - Mestre - Venezia (VE) - 30174

Descrizione generica: Appartamento e garage

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento e garage

A: Venezia Mestre, Via Bruno Slongo 11

Quota e tipologia del diritto

100/100 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Data Matrimonio:

Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RRII Iscrizione del 26/11/2018 ai NN. 39146/7138

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro:

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78.

Conservatoria di Venezia RRII Trascrizione del 27/01/2021 ai NN. 2434/1807

Pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro:

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

Valore lotto

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

€ 240.564,48

Bene: via Treviso 34 - 36 - Jesolo Lido - Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica: Abitazioni di tipo economico in villa

Identificativo Lotto: 002

A: Jesolo Lido, via Treviso 36, piano terra

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugata

Data Matrimonio: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RRII Iscrizione del 26/11/2018 ai NN. 39146/7138

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78.

Conservatoria di Venezia RRII Trascrizione del 27/01/2021 ai NN. 2434/1807

Pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

B: Jesolo Lido, via Treviso 34, piano terra

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RRII Iscrizione del 26/11/2018 ai NN. 39146/7138

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78.

Conservatoria di Venezia RRII Trascrizione del 27/01/2021 ai NN. 2434/1807

Pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

C: Jesolo Lido, via Treviso 34, piano primo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RR/II Iscrizione del 26/11/2018 ai NN. 39146/7138

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78.

Conservatoria di Venezia RR/II Trascrizione del 27/01/2021 ai NN. 2434/1807

Pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

D: Jesolo Lido, via Treviso 34, piano primo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria di Venezia RR/II Iscrizione del 26/11/2018 ai NN. 39146/7138

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78.

Conservatoria di Venezia RR/II Trascrizione del 27/01/2021 ai NN. 2434/1807

Pignoramento immobiliare a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A.

Contro [REDACTED];

Derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare

E: Jesolo Lido, via Treviso 34, piano primo

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza:

Stato Civile

Data Matrimonio

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Valore lotto:

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

€ 711.535,50

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 insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 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.

PREMESSA

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, a Mestre e successivamente a Jesolo contestualmente al Custode avv. Chiara Vianello, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

**Venezia (VE) - Mestre
Via Bruno Slongo 11**

Lotto: 001 - Appartamento e garage

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Residenza:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene di cui si tratta è ubicato in una zona centrale di Mestre, comoda a tutti i servizi. La via, leggermente defilata dal flusso veicolare, è particolarmente tranquilla. L'edificio è costituito prevalentemente da condomini di quattro o cinque piani fuori terra.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: B2.1 Ambito soggetto al ridisegno del paesaggio urbano a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: mercato rionale (ottimo), negozi di vicinato (ottimo), scuole primarie e secondarie (ottimo), sportelli bancari (ottimo), uffici pubblici (ottimo), teatro (ottimo), Policlinico San Marco (ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, direzionali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico locale 500 m, aeroporto internazionale Marco Polo 8,5 km

A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Mestre, Via Bruno Slongo 11

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]
Residenza: [REDACTED]
Stato Civile: [REDACTED]
Regime Patrimoniale: [REDACTED]
Data Matrim: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 135, particella 2674, subalterno 9, scheda catastale 1814/0/1977, indirizzo Via Bruno Slongo 11, interno 3, piano 2, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte: 122 m², rendita Euro 1.033,95

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 138/2016)

Confini: L'unità confina a Nord e a Sud con la proiezione sullo scoperto pertinenziale; a Est con la proprietà di terzi e con il vano scale condominiale e a Ovest con la proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 135, particella 2674, subalterno 19, scheda catastale 1828/0/1974, indirizzo Via Oreste Salomone n. 11, piano T, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C6, classe 8, consistenza 18 m², superficie Totale: 20 m², rendita € Euro 185,92

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 138/2016)

Confini: L'unità confina a Nord con lo scoperto condominiale e sugli altri lati con la proprietà di terzi

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa partizione interna.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale

Diritti: € 50,00

Spese tecniche: € 507,52

Oneri Totali: € 557,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si rileva che non è stata presentata la nuova scheda catastale successivamente alla richiesta di sanatoria

Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 728/LE

Intestazione: F.II Preo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Licenza Edilizia costruzione fabbricati uso abitazioni negozi e uffici in Mestre via Slongo e via Salomone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/11/1974 al n. di prot. 8/32012

Rilascio in data 18/12/1974

Abitabilità/agibilità in data 17/06/1977 al n. di prot. 22953

Numero pratica: M38075.0

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Difformità interne

Oggetto: Autorizzazione in sanatoria
Presentazione in data 18/09/1985 al n. di prot. 2101/85

Numero pratica: 1227/2021
Intestazione: Condominio Residenza Giardino
Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria
Per lavori: SCIA in sanatoria per le difformità esistenti sulle parti comuni ricadenti nell'art. 2, comma 1, lettera E L.R. 50/2019
Oggetto: Concessione in sanatoria
Presentazione in data 11/03/2021 al n. di prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0080704

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:	La VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, è stata aggiornata con gli strumenti urbanistici approvati al 08/08/2012
Zona omogenea:	B2.1_Ambiti di ridisegno del paesaggio urbano
Norme tecniche di attuazione:	articolo 20_ Modalità "a" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 21_ Modalità "b" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 22_ Modalità "c" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 23_ Modalità "d" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 24_ Modalità "e" di ridisegno del paesaggio urbano articolo 18_ Ambito di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano articolo 19_ Disposizioni generali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

A Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

Si tratta di un appartamento posto al secondo piano di una palazzina di sei livelli fuori terra, immersa in un giardino caratterizzato dalla presenza di alberi di medio fusto, compresa tra via B. Slongo e O. Salomone.

Il condominio Residenza Giardino ha forma articolata e ospita al piano terra due atri d'ingresso, un portico, un ampio negozio, garage e i locali tecnici.

Al civico 7, al primo piano si trova un magazzino, mentre i piani 2, 3 e 4 sono occupati da un appartamento per piano, mentre al piano 5 è ubicata una soffitta.

Il civico 11, dove è ubicata l'unità che ricade nel presente procedimento, ospita invece due appartamenti per piano dal 1 al 5 livello. Su quest'ultimo piano si trova anche una piccola terrazza condominiale, occupata per buona parte da componenti impiantistiche condominiali.

Al piano terra, sul lato Ovest il condominio è contiguo ad un'area di parcheggio pavimentata e chiusa da una sbarra.

Sul lato Nord si trova invece lo scoperto pavimentato e recintato di pertinenza dei garage che hanno accesso da via O. Salomone.

A Est e a Sud si trova il giardino condominiale, recintato, dotato di marciapiede perimetrale e di vialetto d'ingresso da via Slongo.

L'unità di cui si tratta, accessibile dal civico 11, è servita da una comoda scala condominiale e da un ascensore che parte dal primo

piano, è ubicata all'interno 3, sul lato Ovest del fabbricato.

L'impianto interno suddivide razionalmente la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno e cucina con ampio balcone, da quella notte che ospita il disobllo, tre stanze, due bagni e un ripostiglio.

Completa l'unità un garage al piano terra con accesso da via Oreste Salomone.

L'appartamento è servito da un impianto centralizzato, mediante il quale si eroga sia il riscaldamento invernale, sia la produzione dell'acqua calda sanitaria per mezzo di una caldaia da 232 kW, sia il raffrescamento estivo mediante un gruppo frigo del 2003 posizionato al piano terra con torre di evaporazione su un terrazzino condominiale.

Visto il pessimo stato di conservazione dei montanti di distribuzione al servizio dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento ambientale, il condominio sarà oggetto a breve di interventi di efficientamento energetico.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Residenza [REDACTED]

Stato Civile [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Internamente l'unità appare in buone condizioni di manutenzione, come pure il condominio che comunque a breve sarà oggetto di interventi di efficientamento energetico.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: via Slongo
Cancello	tipologia: cancello carraio materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: via O. Salomone
Infissi esterni	tipologia: battente materiale: alluminio protezione: tapparelle condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo a macchia aperta condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni

Pavim. Interna	materiale: parquet industriale condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona notte
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: blindatura condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	condizioni: buone
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00	€ 1.850,00
Garage	Sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00	€ 2.150,00
		144,00		144,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Suburbana/Mestre Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: [REDACTED] gi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; trascritto a Venezia, in data 05/12/1978, ai NN. 18985/16008.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Via Bruno Slongo 11

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro [REDACTED] a;

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78

Iscritta a Venezia in data 26/11/2018 ai nn. 39146/7138

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Venezia in data 27/01/2021 ai nn. 2434/1807

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: € 4.500,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Lavori di efficientamento energetico: € 26.000,00 (i lavori al momento del sopralluogo non erano stati eseguiti)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: 78 millesimi

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 Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona, con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, ;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1730,00/mq;
 Altre fonti di informazione: OMI.

8.3. Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 272.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	124,00	€ 1.850,00	€ 229.400,00
Garage	20,00	€ 2.150,00	€ 43.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 272.400,00
Valore corpo			€ 272.400,00
Valore complessivo intero			€ 272.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 272.400,00
Valore di stima			€ 272.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	144,00	€ 272.400,00	€ 272.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 27.240,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 557,52

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene sia comodamente divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.744,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Totale costi di cancellazione: € 4.038,00	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 240.564,48

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A
 Attestazione Prestazione Energetica: in fase di redazione

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene sia comodamente divisibile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

1. Certificato di residenza
2. Estratto di nascita
3. Estratto di matrimonio
4. ME Documentazione fotografica
5. ME NCEU Visura
6. ME NCEU Estratto mappa
7. ME NCEU Planimetria sub 9
8. ME NCEU Planimetria 19
9. ME VPRG Estratto
10. ME VPRG NTA
11. ME LE 728_1974
12. ME LE 728_1974 Agibilità
13. ME CE Sanatoria 154_1996
14. ME SCIA in Sanatoria 1227_2021
15. ME Progetto per interventi di efficientamento energetico
16. ME Bilanci condominiali

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Il bene è sottoposto a imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: 100/100 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] Foglio 135, particella 2674, subalterno 9, scheda catastale 1814/0/1977, indirizzo Via Bruno Slongo 11, interno 3, piano 2, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria A2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte: 122 m², rendita Euro 1.033,95</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] Foglio 135, particella 2674, subalterno 19, scheda catastale 1828/0/1974, indirizzo Via Oreste Salomone n. 11, piano T, comune Venezia, sezione censuaria 9, categoria C6, classe 8, consistenza 18 m², superficie Totale: 20 m², rendita Euro 185,92</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 240.564,48

Jesolo (VE) - Jesolo Lido
Via Treviso 34 - 36

Lotto: 002

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Codice fiscale:

Residenza:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari in oggetto si trovano a Jesolo Lido, in una zona residenziale consolidata, poco distante da Piazza Mazzini, centro della movida locale. Nella zona sono ubicati negozi di vicinato, ristoranti, discobar e stabilimenti balneari. Jesolo Lido è caratterizzata da condomini fronte mare alti mediamente quattro o cinque piani e da edifici di altezza inferiore lungo le vie retrostanti. Il traffico risulta mediamente scorrevole e i parcheggi sono distribuiti lungo le strade e in aree allestite allo scopo.

Caratteristiche zona: centrale tessuto ad alta densità

Area urbanistica: Zona turistica esistente B 2.2 a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali (ottima), bar e ristoranti (ottima), stabilimenti balneari (ottima), impianti sportivi (ottima), parchi divertimento (ottima)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Donà di Piave.

Attrazioni paesaggistiche: Porto Cortellazzo.

Attrazioni storiche: Sito archeologico Antiche Mura, Cattedrale di Santa Maria Assunta.

Principali collegamenti pubblici: Autostazione bus extraurbani 4 km, Stazione FS San Donà di Piave 23 km, Aeroporto internazionale Marco Polo 35 km

A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Jesolo Lido, via Treviso 34

Quota e tipologia del diritto

100/100 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Res: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimo: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 74, particella 438, subalterno 1, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 34, piano terra, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 55 m², rendita Euro 278,89

Derivante da: Variazione del 17/10/1991, Protocollo N. 20329 in atti dal 26/01/2001; Frazionamento Ampliamento e Classamento 2955/1991; Variazione del quadro tariffario del 01/1/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'unità confina a Nord, a Est con lo scoperto di pertinenza comune, a Sud con il giardino di pertinenza della stessa unità, a Ovest con il sub 2.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta accorpato il ripostiglio

Regularizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

Diritti segreteria: € 50,00

Sanzione: € 258,00

Spese tecniche : € 507,52

Oneri Totali: € 815,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si rileva che la planimetria catastale non è stata aggiornata secondo quanto eseguito a successivamente all'ottenimento della CE 368/1994

B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Jesolo Lido, via Treviso 36

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Reside: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Mat: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 74, particella 438, subalterno 2, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano terra, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte: 88 m², rendita Euro 418,33.

Derivante da: Variazione del 17/10/1991, Protocollo N. 20329 in atti dal 26/01/2001; Frazionamento Ampliamento e Classamento 2955/1991; Variazione del quadro tariffario del 01/1/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'unità confina a Nord, a Ovest con lo spazio di pertinenza comune, a Sud con il giardino di pertinenza

dell'unità, a Est con il sub 1.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta scorporato il ripostiglio dell'unità sub 1

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

Diritti segreteria: € 50,00

Spese tecniche: € 507,52

Sanzione: € 258,00

Oneri Totali: € 815,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si rileva che la planimetria catastale non è stata aggiornata secondo quanto eseguito a successivamente all'ottenimento della CE 368/1994

C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Jesolo Lido, via Treviso 36

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 74, particella 438, subalterno 4, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano 1, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 42 m² Totale escluse aree scoperte: 42 m², rendita Euro 244,03

Derivante da: Variazione del 17/10/1991, Protocollo N. 20329 in atti dal 26/01/2001; Frazionamento Ampliamento e Classamento 2955/1991; Variazione del quadro tariffario del 01/1/1992; ex particella 438/3 per frazionamento Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'unità confina a Nord con lo scoperto comune, a Ovest con la scala esterna comune, a Sud con il corridoio di distribuzione alle unità di cui ai subb4, 5, 6, a Est con il sub 5.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta riportata correttamente la terrazza

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria

Diritti segreteria: € 50,00

Spese tecniche: € 507,52

Sanzione: € 258,00

Oneri Totali: € 815,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si rileva che la planimetria catastale non è stata aggiornata secondo quanto eseguito successivamente all'ottenimento del PC 979/2004

D

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Jesolo Lido, via Treviso 36

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]
Residenza: [REDACTED]
Stato Civile: [REDACTED]
Regime Patrimoniale: [REDACTED]
Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 74, particella 438, subalterno 5, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano 1, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte**: 49 m², rendita Euro 209,17

Derivante da: Variazione del 17/10/1991, Protocollo N. 20329 in atti dal 26/01/2001; Frazionamento Ampliamento e Classamento 2955/1991; Variazione del quadro tariffario del 01/1/1992; ex particella 438/3 per frazionamento Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'unità confina a Nord e a Est con lo scoperto comune, a Ovest con il sub 4 e con il corridoio di distribuzione alle unità corrispondenti ai sub 4, 5, 6, a Sud con la proiezione sullo spazio verde del sub 1.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: terrazza non riportata in planimetria

Regularizzabili mediante: presentazione nuova scheda

Diritti: € 50,00

Spese tecniche: € 507,52

Sanzione: € 258,00

Oneri Totali: € 815,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si rileva che la planimetria catastale non è stata aggiornata secondo quanto eseguito successivamente all'ottenimento del PC 979/2004

E

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Jesolo Lido, via Treviso 34 - 36

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Resi: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 74, particella 438, subalterno 6, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano 1, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 m² Totale escluse aree scoperte**: 40 m², rendita € Euro 209,17

Derivante da: Variazione del 17/10/1991, Protocollo N. 20329 in atti dal 26/01/2001; Frazionamento Ampliamento e Classamento 2955/1991; Variazione del quadro tariffario del 01/1/1992; ex particella 438/3 per frazionamento Impianto

meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'unità confina a Nord e a Est con lo scoperto comune, a Ovest con il sub 4 e con il corridoio di distribuzione alle unità corrispondenti ai sub 4, 5, 6, a Sud con la proiezione sullo spazio verde del sub 1.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: terrazza non riportata in planimetria

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda

Diritti: € 50,00

Spese tecniche: € 507,52

Sanzione: € 258,00

Oneri Totali: € 815,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: si rileva che la planimetria catastale non è stata aggiornata secondo quanto eseguito successivamente all'ottenimento del PC 979/2004

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia 385/1957

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova edificazione di fabbricato ad uso abitazione da erigere sul mapp. 57/h del Fgl 74

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 25/11/1957 al n. di prot. 12892

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1958 al n. di prot. 12892

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria 4525/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Ampliamento ristrutturazione ai piani terra e primo. Varianti architettoniche al fabbricato

Oggetto: Concessione in sanatoria

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 27152/86-27534/94-22006-94

Rilascio in data 12/09/1994 al n. di prot.

Numero pratica: Concessione edilizia 368/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche ed ampliamento dei poggiosi su facciata nord

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 11/06/1994 al n. di prot. 94/018255

Rilascio in data 22/09/1994 al n. di prot.

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia 1190/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione per modifiche prospettiche e rifacimento di recinzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/12/2001 al n. di prot. 01/050059

Rilascio in data 13/03/2003 al n. di prot.

Numero pratica: DIA 346/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione per modifiche prospettiche e rifacimento di recinzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/03/2002 al n. di prot. 012348

Numero pratica: Permesso a costruire 979/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione per installazione tende, modifiche prospettiche e rifacimento di recinzione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 12/08/2004 al n. di prot. 04/032522

Rilascio in data 29/10/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 26/01/2006 al n. di prot. 05/017147

NOTE: Il certificato è relativo ai provvedimenti PE 1190/01, PE 346/2002, PE 979/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E

4.1.1 Conformità edilizia:

A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Sanzione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 634,40

Oneri Totali: € **1.634,40**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

B

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità interne

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Sanzione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 634,40

Oneri Totali: € **1.634,40**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

C

NON sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

D

NON sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

E

NON sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Giunta Regione Veneto n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003

Zona omogenea:

B2.2

Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 - Disciplina degli Interventi nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 Art. 13 - Azioni ed interventi ammissibili nelle aree classificate a pericolosità moderata - P1 Art. 10 - Zona turistica esistente "B 2.2" Art. 7 - Altri vincoli Art. 5 - Vincoli culturali e paesaggistici Art. 6 - Vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E

A Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di una piccola costruzione di due livelli fuori terra con giardino, ubicata lungo via Treviso a pochi passi dalla spiaggia.

Il fabbricato ospita al piano terra due appartamenti che hanno accesso sui fronti Est e Ovest e tre unità al piano superiore.

Quest'ultimo livello è accessibile da una scala esterna.

Lo scoperto che circonda l'edificio è pavimentato sui lati Nord Est e Ovest mentre è trattato a verde lo spazio a Sud antistante il portico di pertinenza dei subalterni 1 e 2.

Lo spazio pertinenziale della proprietà è recintato su tutti i lati.

L'unità di cui si tratta, accessibile dal civico 34, a Est del fabbricato, si compone di soggiorno con angolo cottura che affaccia su un ampio porticato, un corridoio di distribuzione due stanze da letto, bagno e ripostiglio.

L'appartamento è servito da un impianto di riscaldamento e di condizionamento autonomi.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 56,50

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello carraio materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
----------	---

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno
-----------------	--

	protezione: inferriate condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: grès ceramico condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato, per il calcolo della consistenza dei beni in oggetto, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	56,50	1,00	56,50	€ 2.700,00
		56,50		56,50	

B Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di una piccola costruzione di due livelli fuori terra con giardino, ubicata lungo via Treviso a pochi passi dalla spiaggia.

Il fabbricato ospita al piano terra due appartamenti che hanno accesso sui fronti Est e Ovest e tre unità al piano superiore.

Quest'ultimo livello è accessibile da una scala esterna.

Lo scoperto che circonda l'edificio è pavimentato sui lati Nord Est e Ovest mentre è trattato a verde lo spazio a Sud antistante il portico di pertinenza dei subalterni 1 e 2.

Lo spazio pertinenziale della proprietà è recintato su tutti i lati.

L'unità di cui si tratta, accessibile dal civico 36, a Ovest del fabbricato, si compone di soggiorno che affaccia su un ampio porticato, una piccola cucina aperta sulla zona giorno, un corridoio di distribuzione, tre stanze da letto e bagno.

L'appartamento è servito da un impianto di condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 86,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello carraio materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: grès ceramico condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00	€ 2.700,00
		86,00		86,00	

C Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di una piccola costruzione di due livelli fuori terra con giardino, ubicata lungo via Treviso a pochi passi dalla spiaggia.

Il fabbricato ospita al piano terra due appartamenti che hanno accesso sui fronti Est e Ovest e tre unità al piano superiore.

Quest'ultimo livello è accessibile da una scala esterna.

Lo scoperto che circonda l'edificio è pavimentato sui lati Nord Est e Ovest mentre è trattato a verde lo spazio a Sud antistante il portico di pertinenza dei subalterni 1 e 2.

Lo spazio pertinenziale della proprietà è recintato su tutti i lati.

L'unità di cui si tratta, accessibile dal civico 36, si colloca al primo piano sul lato Ovest del fabbricato e si compone di soggiorno con angolo cottura che affaccia su una terrazza posta a Nord Ovest, due stanze da letto e il bagno.

L'appartamento è servito da un impianto di condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: 07/ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 47,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello carraio materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazza
Pavim. Interna	materiale: grès ceramico condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00	€ 2.700,00
		47,00		47,00	

D Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di una piccola costruzione di due livelli fuori terra con giardino, ubicata lungo via Treviso a pochi passi dalla spiaggia.

Il fabbricato ospita al piano terra due appartamenti che hanno accesso sui fronti Est e Ovest e tre unità al piano superiore.

Quest'ultimo livello è accessibile da una scala esterna.

Lo scoperto che circonda l'edificio è pavimentato sui lati Nord Est e Ovest mentre è trattato a verde lo spazio a Sud antistante il portico di pertinenza dei subalterni 1 e 2.

Lo spazio pertinenziale della proprietà è recintato su tutti i lati.

L'unità di cui si tratta, accessibile dal civico 36, si colloca al primo piano sul lato Est del fabbricato e si compone di soggiorno con angolo cottura che affaccia su una terrazza posta a Sud, disobbligio, due stanze da letto con terrazza e il bagno.

L'appartamento è servito da un impianto di condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 51,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: cancello carraio materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazza

Pavim. Interna	materiale: grès ceramico condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00	€ 2.700,00
		51,00		51,00	

E Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di una piccola costruzione di due livelli fuori terra con giardino, ubicata lungo via Treviso a pochi passi dalla spiaggia.

Il fabbricato ospita al piano terra due appartamenti che hanno accesso sui fronti Est e Ovest e tre unità al piano superiore.

Quest'ultimo livello è accessibile da una scala esterna.

Lo scoperto che circonda l'edificio è pavimentato sui lati Nord Est e Ovest mentre è trattato a verde lo spazio a Sud antistante il portico di pertinenza dei subalterni 1 e 2.

Lo spazio pertinenziale della proprietà è recintato su tutti i lati.

L'unità di cui si tratta, accessibile dal civico 36, si colloca al primo piano sul lato Sud Ovest del fabbricato e si compone di soggiorno con angolo cottura che affaccia su una terrazza posta a Sud, una stanza e il bagno.

L'appartamento è servito da un impianto di condizionamento.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza

Stat

Regime Patrimoni

Data Matr

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 47,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

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

Cancello	tipologia: cancello carraio materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inferriate condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazza
Pavim. Interna	materiale: grès ceramico condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo diffusori: split
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00	€ 2.700,00
		47,00		47,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: Jesolo-Suburbana/Lido Ovest

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2250

Valore di mercato max (€/mq): 2800

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: [redacted] d oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Minazzi Aurelio, in data 17/05/1993, ai nn. 24661; trascritto a Venezia, in data 08/06/1993, ai nn. 10868/7736

Proprietario: [redacted] d oggi (attuale proprietario).

In forza di accettazione espressa di eredità; trascritto a Venezia, in data 30/03/1994, ai nn. 6485/4655.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E

Identificativo corpo: AAbitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Treviso 34 **Libero****Identificativo corpo: B**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Treviso 36 **Libero****Identificativo corpo: C**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Treviso 36 **Libero****Identificativo corpo: D**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Treviso 36 **Libero****Identificativo corpo: E**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Treviso 36 **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:**

Nessuna

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro [redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 730.000,00;

Importo capitale: € 708.397,78

Iscritta a Venezia in data 26/11/2018 ai nn. 39146/7138

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro [redacted]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Venezia in data 27/01/2021 ai nn. 2434/1807

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D, E

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:**Identificativo corpo: A, B, C, D, E**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), via Treviso 34 - 36

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: Non sono state redatte le tabelle millesimali in quanto la proprietà è unica

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.Criterio di stima:

Si ritiene di utilizzare, come criterio di stima, il valore di mercato comparando immobili della zona con caratteristiche simili, compravenduti nel semestre.

8.2.Fonti di informazione:

Catasto di Jesolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Jesolo, Venezia, Treviso;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 3.850,00;

Altre fonti di informazione: O.M.I..

8.3.Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.550,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	56,50	€ 2.700,00	€ 152.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 152.550,00

Valore corpo	€ 152.550,00
Valore complessivo intero	€ 152.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 152.550,00
Valore di stima	€ 152.550,00

B. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	86,00	€ 2.700,00	€ 232.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 232.200,00
Valore corpo	€ 232.200,00
Valore complessivo intero	€ 232.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 232.200,00
Valore di stima	€ 232.200,00

C. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	47,00	€ 2.700,00	€ 126.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.900,00
Valore corpo	€ 126.900,00
Valore complessivo intero	€ 126.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.900,00
Valore di stima	€ 126.900,00

D. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 137.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	51,00	€ 2.700,00	€ 137.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 137.700,00
Valore corpo	€ 137.700,00
Valore complessivo intero	€ 137.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 137.700,00
Valore di stima	€ 137.700,00

E. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	47,00	€ 2.700,00	€ 126.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 126.900,00
Valore corpo	€ 126.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 126.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.900,00
Valore di stima	€ 126.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	56,50	€ 152.550,00	€ 152.550,00
B	Abitazione di tipo economico [A3]	86,00	€ 232.200,00	€ 232.200,00
C	Abitazione di tipo economico [A3]	47,00	€ 126.900,00	€ 126.900,00
D	Abitazione di tipo economico [A3]	51,00	€ 137.700,00	€ 137.700,00
E	Abitazione di tipo economico [A3]	47,00	€ 126.900,00	€ 126.900,00
			sommano	€ 776.250,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 38.812,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.712,00

Giudizio di comoda divisibilità Si ritiene che non sia ulteriormente frazionabile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.744,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

B

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.744,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

C

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.744,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

D

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.744,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

E

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.744,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 20.190,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 711.535,50

8b Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: A**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza l'indice di prestazione energetica G

Identificativo corpo: B

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza l'indice di prestazione energetica G

Identificativo corpo: C

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza l'indice di prestazione energetica G

Identificativo corpo: D

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza l'indice di prestazione energetica G

Identificativo corpo: E

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si ipotizza l'indice di prestazione energetica G

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che non sia ulteriormente frazionabile

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

17. JE Documentazione fotografica
18. JE NCEU Visura
19. JE NCEU Estratto mappa
20. JE NCEU Planimetria sub 1
21. JE NCEU Planimetria 2
22. JE NCEU Planimetria 4
23. JE NCEU Planimetria 5
24. JE NCEU Planimetria 6
25. JE PRG Estratto
26. JE PRG NTA
27. JE LE 385_1957
28. JE Condono 4525_1986
29. JE CE 368_1994
30. JE PC 1190_2001
31. JE PC 346_2002
32. JE PC 979_2004

33. RRII Visure

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I beni sono sottoposti a Imposta di Registro**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A: 100/100 di [redacted] - Piena proprietà</p> <p>Corpo B: 100/100 di [redacted] - Piena proprietà</p> <p>Corpo C: 100/100 di [redacted] - Piena proprietà</p> <p>Corpo D: 100/100 di [redacted] - Piena proprietà</p> <p>Corpo E: 100/100 di [redacted] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A: Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] Foglio 74, particella 438, subalterno 1, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 34, piano terra, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte: 55 m², rendita Euro 278,89</p> <p>Corpo B: Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] Foglio 74, particella 438, subalterno 2, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano terra, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte: 88 m², rendita Euro 418,33</p> <p>Corpo C: Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] Foglio 74, particella 438, subalterno 4, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano 1, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 42 m² Totale escluse aree scoperte**: 42 m², rendita Euro 244,03</p> <p>Corpo D: Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] Foglio 74, particella 438, subalterno 5, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano 1, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte: 49 m², rendita € Euro 209,17</p> <p>Corpo E: Identificato al catasto Fabbricati: [redacted] Foglio 74, particella 438, subalterno 6, scheda catastale 2955/91, indirizzo via Treviso 36, piano 1, comune Jesolo, categoria A3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie Totale: 40 m² Totale escluse aree scoperte: 40 m², rendita Euro 209,17</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 711.535,50

Data generazione:
16-09-2021 14:01L'Esperto alla stima
Gesumina Stefania Minoia

