

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **138/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18.02.2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ivana Morandin**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO
Laboratorio artigianale con uffici e depositi

Esperto alla stima: Arch. Anna Pizziolo
Codice fiscale:
Studio in:
Tel/Fax:
Pec:

Riassunto Perizia

Bene: via La Bassa Nuova n. 22 – Jesolo (Ve)

Identificativo Lotto UNICO e descrizione generica:

Trattasi di laboratorio artigianale attualmente utilizzato come ufficio sito al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra sito in zona artigianale.

Foglio 71, particella 729, subalterno 24

indirizzo via La Bassa n. snc, piano 1, Comune di Jesolo, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 337, superficie catastale mq 359, rendita € 870,23.

Quota e tipologia del diritto

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 46469/10938 del 16.12.2004 a favore di
contro ;
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00;
A rogito notaio del 09.12.2004 ai nn. 18431/6469;
- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 15009/2487 del 02.05.2022 a favore di
. contro ;
Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 22.04.2022 rep. 2637;
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.207,35;
- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 15010/2488 del 02.05.2022 a favore di
contro .;
Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 22.04.2022 rep. 2637;
Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 17.516,25;
- Ipoteca legale iscritta ai nn. 33082/5711 del 30.08.2022 a favore di -
Riscossione contro ;
Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate –
Riscossione del 29.08.2022 del 3644/11922;
Importo ipoteca: € 383.016,58; Importo capitale: € 191.508,29;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta ai nn.40649/6425 del 26.11.2024 a favore di
contro ;
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00;
- Atto di Pignoramento trascritto in data 19.06.2024 nn.20991/15759 (n. 2822 del 2.05.2024
del Tribunale di Venezia) a favore di a carico di
per la quota di 1/1 piena proprietà.

Valore lotto:

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

€ 206.057,48

Sommario

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. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggiato
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

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

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

INDICE

Risposta al primo punto del quesito	pag. 6
Risposta al secondo punto del quesito	pag. 6
Risposta al terzo punto del quesito	pag. 6
Risposta al quarto punto del quesito	pag. 7
Risposta al quinto punto del quesito	pag. 11
Risposta al sesto punto del quesito	pag. 12
Risposta al settimo punto del quesito	pag. 13
Risposta all'ottavo punto del quesito	pag. 13
Risposta al nono punto del quesito	pag. 15
Risposta al decimo punto del quesito	pag. 15
Risposta all'undicesimo punto del quesito	pag. 15
Risposta al dodicesimo punto del quesito	pag. 15

Bene in Jesolo (Ve) in via La Bassa n. 22
Identificato al CF del Comune di Jesolo Fg 71 mapp. 729 sub. 24

Lotto UNICO

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.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata:

Forma giuridica:

Cod. Fiscale e P. IVA:

sede:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di Laboratorio Artigianale con uffici e magazzini sito al piano primo del "*Centro Direzionale Le Valli*".

Caratteristiche zona: Artigianale, industriale, commerciale

Area urbanistica: D.001 insediamenti industriali, artigianali, commerciali

Servizi presenti nella zona: Parco divertimenti, Centro commerciale, Pista Azzurra, etc..

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali, aree per complessi ricettivi all'aperto lungo il Sile, aree per parco motoristico e musicale, etc.

Importanti centri limitrofi: Cavallino

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia, Fiume Sile

Principali collegamenti pubblici: Autostazione ATVO a 3 km di distanza; linea bus Lido Jesolo-Cavallino su via Roma Destra.

Identificativo corpo:

sito in **via La Bassa snc – Jesolo (Ve)**

Quota e tipologia del diritto

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto:

piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Jesolo:

Intestazione:

Foglio 71, particella 729, subalterno 24

indirizzo via La Bassa n. snc, piano 1, Comune di Jesolo, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 337, superficie catastale mq 359, rendita € 870,23.

Derivante da: variazione catastale prot. n. VE0081552 del 14.10.2020 per ampliamento fabbricato

Confini: a nord con b.c.n.c. corridoio, ad est con porzione di b.c.n.c. corridoio ed altra u.i., a sud ed a ovest con affaccio su scoperto privato di altra u.i.

Note sulla conformità catastale: planimetria non conforme allo stato attuale dell'immobile, ma conforme al progetto approvato

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C/02/08516 pratica ed. 944

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione

Per lavori: nuova costruzione capannone artigianale

Oggetto: CT Fg 71 mapp. 484 e 656

Presentazione in data: 17.10.2000

Rilascio in data: 05.03.2002

Numero pratica: C/02/08557 pratica ed. 944

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione capannone artigianale

Oggetto: CT Fg 71 mapp. 484 e 656

Presentazione in data: 17.10.2000

Rilascio in data: 08.04.2002

N.B. In data 11.03.2003 è stato comunicato al Comune di Jesolo il cambio intestazione della pratica da _____ ad _____ in forza dell'atto cv rep. 75337 Notaio _____ in Jesolo.

Numero pratica: n. 4210 pratica ed. 78/02

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Per lavori: sistemazione area esterna e recinzione

Oggetto: CT Fg 71 mapp. 484 e 656

Presentazione in data: 17.10.2000

Rilascio in data: 18.06.2003

Numero pratica: T/04/00405 pratica ed. 03/1060

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Variante in corso d'opera per costruzione capannone artigianale

Oggetto: CT Fg 71 mapp. 484 e 656

Presentazione in data: 22.10.2003

Rilascio in data: 27.02.2004

Numero pratica agibilità: /05/00063

Intestazione:

Tipo pratica: richiesta certificato agibilità

Oggetto: CF Fg 71 mapp. 729 via La Bassa Nuova 22

Presentazione in data: ?

Rilascio in data: 18.11.2005 al n. 4288

N.B.: Il certificato di agibilità n. 4288 riporta solo i subalterni dal n. 9 al n. 20 del mapp. 729, tralasciando i rimanenti subalterni fino al n. 24.

Tra i documenti forniti dal Comune di Jesolo non risulta altro certificato di agibilità rilasciato.

Numero pratica: V/08/00026

Intestazione:

Tipo pratica: richiesta di parere preventivo per lavori di ampliamento di un capannone adibito ad uso artigianale

Oggetto: CT Fg 71 mapp. 484 e 656

Presentazione in data: 30.07.2008

Risposta in data: 02.10.2008

Note: intervento ritenuto NON ammissibile in quanto l'ampliamento risulta maggiore di quello ammissibile

Numero pratica: T/11/03888 pratica ed. 10/468

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: ampliamento capannone ad uso artigianale

Oggetto: CT Fg 71 mapp. 729 e 794

Presentazione in data: 17.05.2010

Rilascio in data: 24.08.2011

Numero pratica: G/2015/2667 Pratica ed. 658/2014

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Per lavori: sistemazione area esterna capannone con nuove aree verdi di delimitazione posti auto, nuova segnaletica e modifica del muretto al confine nord del parcheggio.

Oggetto: Fg 71 mapp. 794 e 729 subb. 1, 4, 5, 6

Presentazione in data: 26.06.2014

Autorizzata in data: 13.01.2016

Numero pratica: G/2015/2614 Pratica ed. 659/2014

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria

Per lavori: sistemazione area esterna capannone

Oggetto: Fg 71 mapp. 794 e 729 subb. 1, 4, 5, 6

Presentazione in data: 26.06.2014

Autorizzata in data: 27.08.2015

Note: Autorizzata in sanatoria a condizione che: "Collocandosi l'intervento in vicinanza del sistema lagunare (D.M. 01.08.1985) e al fiume Sile (entro 150 m) si auspica la piantumazione fronte fabbrica, lungo via Bassa Nuova, di essenze uguali a quelle presenti lungo la stessa via a mascheramento delle strutture di fabbrica e a completamento di filari stradali esistenti, inoltre che nelle aree a verde realizzate vengano piantumate essenze arbustive autoctone.

Numero pratica: T/2016/5282 Pratica ed. 302

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: ampliamento ai sensi dell'art. 17.1 delle NTA del PRG di edificio ad uso artigianale

Oggetto: Fg 71 mapp. 729 sub. 3, 10, 19

Presentazione in data: 18.03.2016

Rilascio in data: 08.08.2016

Nota finale: Il progetto approvato con P.d.C. T/11/03888 del 24.08.2011 prevedeva un unico vano di mq 337,41 netti e mq. 356,04 lordi, oltre ad uno spogliatoio di mq 8,35 dal quale si accedeva ad un servizio igienico (mq 1,93) e doccia (mq 2,02) entrambi dotati di anti (mq 3,72).

4.1.1 Conformità edilizia:

Immobile non conforme al progetto approvato per cambio d'uso da laboratorio artigianale ad ufficio con modifiche interne.

La sottoscritta ha potuto confrontarsi in data 04.12.2024 e 12.12.2024 con un tecnico edilizia privata del Comune di Jesolo sulla sanabilità degli abusi riscontrati.

Dai colloqui intercorsi è emersa la possibilità di presentare una Scia in sanatoria ex art. 36 bis ex L. 105/2024 per il cambio d'uso da laboratorio artigianale ad ufficio con realizzazione di partizioni interne, tenendo in considerazione che gli uffici sprovvisti di illuminazione ed aerazione naturale dovranno essere considerati archivi o spazi deposito.

Per la presentazione della Scia è previsto il pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 516,00 il tecnico ha fatto presente che non è possibile preventivare il costo di sanzioni ed oneri quantificabili solo in fase di istruttoria della pratica.

In linea di massima si ipotizza una spesa che potrà aggirarsi sui € 25.000,00 comprensiva di oneri, diritti, sanzioni e compenso del tecnico incaricato alla presentazione della pratica e adeguamento scheda catastale.

In alternativa con la stessa somma si potranno ripristinare i luoghi come da progetto approvato mantenendo la destinazione artigianale.

Note sulla conformità edilizia: Immobile NON CONFORME

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	n. 1979 del 17.09.2002 e n. 1145 del 18.04.2003
Zona omogenea:	D insediamenti artigianali, industriali, commerciali
Norme tecniche di attuazione:	art. 17.1 N.t.a.

Descrizione: Laboratorio artigianale con magazzini ed uffici

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al primo piano del "Centro Direzionale Le Valli".
Fermo restando la descrizione dello stato dei luoghi come risultanti dall'analisi delle pratiche edilizie visionate (si legga paragrafo 4.1), gli interventi eseguiti ha stravolto completamente l'assetto originario.
L'unità immobiliare presenta una razionale organizzazione spaziale con 8 uffici e 4 depositi/archivi che ruotano attorno ad uno spazio centrale a forma ellittica destinata alla reception.
Lo stato generale attuale è discreto con finiture di buona fattura.
Manca l'isolamento termico con effetti (come ammesso dagli attuali locatari) sulle temperature interne sia in estate che in inverno sebbene sia presente un impianto di condizionamento azionato da una pompa di calore (al momento del sopralluogo) non funzionante.

Si aggiunga che è stato inoltre attuato senza alcun titolo un cambio d'uso da laboratorio artigianale ad uffici che dovrà essere legittimato.

L'illuminazione è garantita da una serie di finestre sui lati sud e ovest, oltre che da alcuni lucernari traslucidi a forma rettangolare posizionati sulla copertura.

Completa il tutto una terrazza di mq 24,82 accessibile dal lato sud dell'immobile.

La superficie netta complessiva del laboratorio è pari a mq 353,43.

La superficie lorda commerciale è di mq 351,70 + mq 8,19 di quota di terrazza, per un totale di mq 359,89.

È posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22 int. 10

Ha un'altezza utile interna di: ml 2,95

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: discreto

Condizioni generali dell'immobile condominiale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone condominiale	tipologia: ad anta materiale: alluminio e vetro apertura: verso l'esterno condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ad anta materiale: alluminio e vetrocamera protezione: veneziane interne condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: ad anta materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: gres ceramico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato

Rivestimento
materiale:
accessori:
condizioni: buone
ubicazione: pareti bagni
materiale: ceramica h. 2,10
condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	condominiale
Citofonico	tipologia: videocitofono
Condizionamento/riscaldamento	Pompa di calore Daikin mod. RXYQ14M7W18 con ventilconvettori Nota: v. libretto impianto con ultima verifica anno 2019. N.B. <i>impianto termico non funzionante alla data del sopralluogo 22.11.2024.</i>
Elettrico/idrico	a norma (non è stata reperita la dichiarazione di conformità)
Fognatura	allacciato al collettore comunale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima viene considerata la superficie complessiva a destinazione artigianale/produttiva indipendentemente dall'attuale utilizzo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo unitario
Laboratorio Artigianale	Sup. lorda di pavimento	351,70	1	351,70	
Terrazza	Sup. esterna	24,82	0,33	8,19	
				359,89	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1 semestre 2024

Zona: E2 Suburbana/zona artigianale Lido

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 650 /850

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario: dal **24.10.2017**
in virtù di atto di mutamento di denominazione ragione sociale a rogito notaio
San Donà di Piave (Ve), in data 24.10.2017, rep. n. 18754/12781;
trascritto a Venezia, in data 02.11.2017, ai nn. 35608/23717.

di

Note: e
. Il codice fiscale resta immutato.

Proprietario: dal 09.12.2004 a 24.10.2017
 in forza di atto di compravendita - a rogito notaio di Jesolo, in data 09.12.2004, rep.
 n. 18430/6468;
 registrato a San Donà di Piave in data 15.12.2004 al n. 3414 Serie 1T;
 trascritto a Venezia, in data 16.12.2004, ai nn. 46468/28980.
 Note: acquista da
la quota di 1/1 della piena proprietà.

Proprietario: dal 07.06.2002 a 09.12.2004
 in forza di atto di compravendita - a rogito notaio di Jesolo, in data 07.06.2002, rep.
 n. 75337;
 registrato a San Donà di Piave in data 24.06.2002 al n. 1297 Serie 1;
 trascritto a Venezia, in data 17.06.2002, ai nn. 20616/14042.
 Note: *I* acquista da la quota di 1/1 della piena
proprietà del C.T. Fg. 71 mapp.li 484-656.

Identificativo corpo:

sito in Jesolo - via La Bassa Nuova n. 22 – identificato al Fg 71 mapp. 729 sub. 24

Occupato

Contratto di locazione n. 1209 serie 3T stipulato il 16.03.2021 (registrato a San Donà di Piave
 il 07.04.2021) da con il quale
 concede l'immobile in affitto a in qualità di legale rappresentante della Società

Il contratto ha durata dal 01.04.2021 al 31.03.2027.

Il canone di locazione dal secondo anno è stato stabilito pari ad €/anno 27.000,00.

N.B. Come previsto dall'art. 14 del contratto di locazione la parte conduttrice ha concesso in comodato gratuito alcune porzioni dell'immobile a soggetti diversi.

In particolare:

- dal 22.11.2021 (Reg. n. 2389 atti Privati Serie 3/2021)
- dal 16.01.2023 (Reg. n. 173 atti Privati Serie
3/2023)
- dal 16.01.2023 (Reg. n. 173 atti Privati Serie 3/2023)

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: ignote

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 46469/10938 del 16.12.2004 a favore di
 contro ;
 Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00;

A rogito notaio di Jesolo del 09.12.2004 ai nn. 18431/6469;

- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 15009/2487 del 02.05.2022 a favore di
contro ;

Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 22.04.2022 rep. 2637;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.207,35;

- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 15010/2488 del 02.05.2022 a favore di
contro ;

Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 22.04.2022 rep. 2637;

Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 17.516,25;

- Ipoteca legale iscritta ai nn. 33082/5711 del 30.08.2022 a favore di -
Riscossione contro ;

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo – Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate –
Riscossione del 29.08.2022 del 3644/11922;

Importo ipoteca: € 383.016,58; Importo capitale: € 191.508,29;

- Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta ai nn. 40649/6425 del 26.11.2024 a favore
di contro ;

Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00;

6.2.2 **Pignoramenti:**

- Atto di Pignoramento n. 2822 del 02.05.2024 del Tribunale di Venezia a favore di e
a carico di ;
trascritto in data 19.06.2024 nn. 20991/15759 per la quota di 1/1 piena proprietà

6.2.3 **Altre trascrizioni:** ignote

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** ignote

6.3 **Misure Penali:** ignote

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: il condominio "*Centro Direzionale Le Valli*" è amministrato dal sig.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: per la gestione 2024 sono previste € 2.827,00 da pagare in due rate con scadenza a novembre e dicembre 2024.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dalla tabella situazione versamenti al 22.10.2024, risulterebbe uno scoperto di € 1.346,00 da parte di .

Millesimi di proprietà: 74,41

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI con ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata l'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è assimilabile ai comuni capannoni industriali avendo

una propria originale conformazione e tipologia costruttiva che lo distingue e lo rende unico rispetto al panorama immobiliare della zona artigianale di Jesolo.

L'utilizzo attuale dell'immobile lo rende quindi valorizzabile anche come uffici con i distinguo già descritti in perizia.

Per questo motivo ai fini della stima (mancando inoltre comparabili raffrontabili con l'edificio in esame) si adotta come valore di riferimento quello massimo previsto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) pari ad €/mq 850, al quale viene applicato un coefficiente correttivo di vetustà che tiene conto del tempo trascorso dall'epoca di sua realizzazione avvenuta ventenni.

Non sono stati reperiti atti di recenti compravendite di simili immobili nella zona.

L'agibilità risale al novembre 2005: il coefficiente da applicare, relativamente ad un immobile di qualità media in stato buono come quello in esame, è pari a 0,85.

€/mq. $850 \times 0,85 = \text{€/mq } 722,50$

Al momento della redazione della perizia il mercato immobiliare non offre molte unità immobiliare in vendita nello stesso ambito territoriale che possano essere comparati con quello di cui si tratta se non una porzione non ben definita dello stesso edificio di dichiarati mq 400 circa di superficie commerciale offerto ad € 360.000,00 quindi con costo al metroquadro di € 900.

L'annuncio non presenta alcuna planimetria, la descrizione del bene in vendita, foto di esterni ed interni.

Non si ha quindi contezza di quale sia l'oggetto della proposta immobiliare.

Il valore che viene utilizzato è quindi di €/mq. 722,50.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Omi - siti di agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Laboratorio artigianale	359,89	722,50	260.020,52
Valore corpo/ Valore complessivo intero/ Valore complessivo diritto e Valore di stima			€ 260.020,52 € 260.020,52

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio artigianale	359,89	€ 722,50	€ 260.020,52

8.4.4 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. € 13.001,02
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.000,00
- Riduzione 5% per la presenza di un contratto di locazione opponibile che da

una parte non permette l'immediata fruizione del bene, ma dall'altra
 produce un buon reddito (circa il 5% lordo)
 scadenza 31.03.2027

€ 13.001,02

Giudizio di comoda divisibilità: colpita la quota dell'intero

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Cancellazione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Cancellazione di ipoteca - giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di ipoteca - giudiziale	€ 294,00
Cancellazione di ipoteca - legale	€ 2.009,00
Cancellazione di ipoteca - volontaria in rinnovazione	€ 35,00
Cancellazione di pignoramento	€ 294,00

Totale costi presunti di cancellazione: € 2.961,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 206.057,48**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo:

Attestazione Prestazione Energetica: Codice identificativo: 31082/2020 valido fino al
 07.05.2030

Classe energetica E

Indice di prestazione energetica: 124,90 kwh/mq anno

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale
3. Estratto mappa
4. Elenco ed elaborato planimetrico Fg 71 mapp. 729
5. Visura per soggetto del 16.07.2024
6. Planimetria catastale Fg 71 mapp. 729 sub. 24
7. Atto di cv. rep. 18430 notaio di Jesolo del 09.12.2004
8. 1. Accesso atti - Concessione 2000/944 - Pratica 2002/78 - PdC 2003/1060 - Pratica 2008/V/26
 2. Accesso atti - PdC 2010/468 - Aut. Paes. 2014/658 - Aut. Paes. sanat. 2014/659 - PdC
 2016/302
9. Certificato agibilità n. 4288/2005

10. Estratto PRG Comune Jesolo ed estratto N.T.A.
11. Contratti di comodato
12. Comunicazione Amm.re condominiale
13. Comunicazione Ag Entrate del 15.10.2024 sulla presenza di contratti di locazione
14. A.P.E. cod. 31082/2020
15. Ispezioni ipotecarie 17.12.2024
16. 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: I.V.A.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO	Laboratorio artigianale con uffici e depositi
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1
Identificativo catastale	Catasto Fabbricati Foglio 71, particella 729, subalterno 24 indirizzo via La Bassa n. snc, piano 1, Comune di Jesolo, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 337, superficie catastale mq 359, rendita € 870,23.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 206.057,48

19-12-2024

L'Esperta alla stima
Arch. Anna Pizziolo