TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

ILL.MO GIUDICE DOTT. CARLO AZZOLINI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 287/2025

PROMOSSA DA: Condominio "Libeccio" di Jesolo CF: [redacted] geom. A. Maculan

Con l'avv.to Stefano Esposito

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia Entrate

CONTRO: [redacted]

UDIENZA: 19.05.2026 alle ore 10.30

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

C.T.U. ing. Giovanni Zulian

PREMESSA

1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- TRASCRIZIONE contro, reg. Gen. n. 581, reg. Part. n. 452 del 12.01.2026 a favore del Condominio "Libeccio" CF: [redacted] sede Jesolo (VE), contro l'esecutato in forza di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emanato in data 16.12.20245 dall'Ufficiale Giudiziario UNEP con sede in Venezia (VE) rep. n.7541.Sui beni oggetto di relazione.

- ISCRIZIONE – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – del 02/08/2017 al n. 107.008/19736 di repertorio, iscritta presso la conservatoria di Venezia in data 04/08/2017 ai n. 26732 Reg. gen. e n. 4653 Reg. Part.
Notaio: Massimo Luigi Sandi di Jesolo (VE) - - Importo totale € 400.000,00 - Importo Capitale € 200.000,00 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro esecutato. Colpisce i beni oggetto di EI

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2023 al n. di 2342 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 03/11/2023 con iscrizione n. 37090 Reg. gen. e n. 5501 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 590.000,00 - Importo Capitale € 588.966,51 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2023 al n. di 2342 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 03/11/2023 con iscrizione n. 37091 Reg. gen. e n. 5502 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 135.000,00 - Importo Capitale € 133.351,76 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. G. Solinas avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2023 al n. di 2342 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 08/11/2023 con iscrizione n. 37714 Reg. gen. e n. 5603 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 110.000,00 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. G. Solinas avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del 18/12/2023 al n. di 2171/2023 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 22/01/2024 con iscrizione n. 2183 Reg. gen. e n. 286 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Venezia (VE) - Importo totale € 500.000,00 - Importo Capitale € 506.879,72 - a favore della Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco Società Cooperativa con sede in Piove di Sacco (PD), codice fiscale 00311340285, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del 29/02/2024 al n. di 2904 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 07/03/2024 con iscrizione n. 7729 Reg. gen. e n. 1087 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 500.000,00 - Importo Capitale € 411.739,68 - a favore della Banca di Cividale SPA con sede in Cividale del Friuli (UD), codice fiscale 00249360306, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del 02/01/2024 al n. di 5756/2023 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 13/09/2024 con iscrizione n. 31290 Reg. gen. e n. 4782 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 45.000,00 - Importo Capitale € 33917,33 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

2) Diritto reale staggito e quota di proprietà

Il lotto immobiliare è pignorato per l'intero a carico [redacted]

3) Indicazione ubicazione dei beni pignorati:

Il lotto immobiliare è costituito da un appartamento posto al piano terra e da un posto auto. Il tutto inserito all'interno di un complesso edilizio denominato "Condominio Libeccio", ubicato a Jesolo (VE) in via Scirocco.

4) Occupazione:

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato.

5) Prezzo di stima:

Il valore di stima del lotto n. 1 è pari a: **€ 360.000,00**

SOMMARIO

- PREMESSA....2
SOMMARIO....4
- INCARICO E QUESITO....5
- RISPOSTA AL QUESITO....
1 - QUESITO N. 1: COMPLETEZZA DOCUMENTALE....11
2 - QUESITO N. 2: GENERALITA' DEGLI ESECUTATI....12
3 - QUESITO N. 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI....12
DOCUMENTAZIONE CATASTALE....
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA....
LOCALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI....
4 - QUESITO N. 4: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URANISTICO....15
5 - QUESITO N. 5: STATO DI POSSESSO DEI BENI....16
6 - QUESITO N. 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE....16
7 - QUESITO N.7: SPESE CORRENTI E STRAODINARIE....19
8 - QUESITO N.8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI....20
DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE....
INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA....
CRITERIO DI STIMA....
8.Bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE....
9 - QUESITO N.9: VALUTAZIONE QUOTE....26
10 - QUESITO N.10: DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA....26
11 - QUESITO N.11: IMPOSTE DI VENDITA....27
12 - QUESITO N.12: SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI....27

INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto ing. Giovanni Zulian, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n.B88, con studio professionale in via Roma n. 285 Spinea (VE), in data 26/01/2026, prestava giuramento inviando a mezzo pec al Giudice dott. Carlo Azzolini (Allegato 01) nell'ambito del procedimento R.G.287/2025, al fine di rispondere al seguente quesito:

QUESITO:

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 millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*
4. *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
5. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le*

generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

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 –* ***senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima*** *- le eventuali cause in corso.*

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 quella di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1) lotto;

2) diritto reale staggito;

3) quota di proprietà;

4) identificativo catastale;

5) valore attribuito.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad esaminare la documentazione agli atti, ha acquisito le informazioni e i documenti utili presso gli enti preposti al fine di fornire una completa risposta al quesito posto.

Veniva programmato ed effettuato con il custode dott. Paolo Minchillo il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 25/02/2026 alle ore 16:00, presso l'immobile ubicato a Jesolo (VE) in via Scirocco.

Il sottoscritto ha effettuato le seguenti attività:

1. Ha richiesto la documentazione anagrafica all'Ufficio Anagrafe del Comune di Jesolo (VE) (Allegato 03)
2. Ha ottenuto l'Atto di provenienza dei beni, grazie all' ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare in data 06-02-2026 (Allegato 05);
3. La documentazione catastale è stata effettuata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Venezia: estratto mappa, planimetrie relative agli immobili, visura catastale, elenco immobili, elaborato planimetrico e visura catastale dell'ente urbano (Allegato 04);
4. L'elenco delle formalità è stato effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Venezia al fine di verificare e aggiornare le trascrizioni e le iscrizioni (Allegato 08).
5. E' stato eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Jesolo (VE) per prendere visione delle pratiche edilizie rilasciate relativamente ai beni oggetto di stima (Allegato 06);
6. E' stata richiesta la documentazione contabile all'amministratore del Condominio al fine di avere il reparto delle spese condominiale (Allegato 11).

Lo scrivente, ritiene inoltre specificare quelle che sono alcune delle limitazioni di incarico:

Parti condominiali e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti il Condominio in cui gli immobili appresi siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Non sono oggetto di verifica, e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio di sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi

derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune di Jesolo dove risultano ubicati gli immobili ed alle successive pratiche edilizie ricevute dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene resa dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A

Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate (si ritiene che solo l'attività di verifica strumentale possa dare certezza relativamente a difformità/abusi/irregolarità).

Si evidenzia, che resta ferma la necessità di eventuale successiva verifica (non oggetto dell'incarico dello scrivente) di variazioni/difformità che possono

supporre il coinvolgimento dell'intero Condominio (sue parti comuni), di cui il bene pignorato in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile). Ogni analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione dettagliata degli oneri economici connessi alle eventuali difformità condominiali, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi attività che esula dall'incarico ricevuto.

Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Raffronto confine catastale/reale: sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;

6. Regolarizzazione catastale:

Il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunatamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie: In sede di valutazione estimativa, in quanto esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, verrà ipotizzato il rispetto, all'epoca della normativa vigente in cui è stato realizzato il fabbricato, dei parametri acustici dell'immobile oggetto di disamina tecnica.

Tutto ciò premesso, si fornisce di seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

La documentazione è caratterizzata dall'Atto di Pignoramento Immobiliare e dalla relazione notarile "ventennale" redatta dalla dott.ssa Daria Innocenti, Notaio di Treviso con studio in Piazza Silvio Trentin 14, redatta in data 12-06-2026.

Da quanto si evince dalla relazione notarile Ventennale, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto CTU ha eseguito visura in data 07/04/2026 presso l'Agenzia delle Entrate Pubblicità Immobiliare, confermando le iscrizioni e le trascrizioni presenti nella relazione ventennale. (Allegato n. 08)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2:

Generalità dell'esecutato:

[redacted]

Residenza: Comune di Jesolo (VE) via Scirocco 10 int. 1

Regime patrimoniale: coniugato in regime di separazione dei beni

- Allegato n. 03: Certificato anagrafe – Comune di Jesolo (VE);

RISPOSTA AL QUESITO N. 3:

Individuazione dei beni e descrizione:

- Documentazione catastale;
- Provenienza - Atto di compravendita;
- Ubicazione dei beni oggetto di stima;

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel territorio comunale di Jesolo (VE) in via Anna Frank, e sono composti da un appartamento posto al piano terra della scala A con due piccole porzioni di scoperto esclusivo di pertinenza facente parte di un complesso residenziale denominato Fabbricato D - " LIBECCIO" e da un posto auto pertinenziale.

Il lotto immobiliare è censito presso l'U.T.E. di Venezia come di seguito riportato:

N.C.E.U.: Comune di Jesolo (Codice: C388) – via Anna Frank

Foglio 79 – particella 564 - sub 3 – Zona Cens. - Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale: 93 m² Totale: escluse aree scoperte: 79 m², mq - P.T. – Rendita € 392,51.

Foglio 79 – particella 565 - sub 3 – Zona Cens. - Cat. C/6 – Classe 4- Consistenza 17 mq – Superficie catastale 17 mq - P.T. – Rendita € 43,02.

N.C.T.: Foglio 79 map 564, di 4.090 mq - ENTE URBANO

N.C.T.: Foglio 79 map 564, di 622 mq - ENTE URBANO

N.C.E.U.: BCNC

Foglio 79 – particella 564 - sub 72 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (marciapiede e verde)

Foglio 79 – particella 565 - sub 37 – B.C.N.C. (marciapiede di accesso)

Foglio 79 – particella 565 - sub 38 – B.C.N.C. (marciapiede di accesso)

Foglio 79 – particella 565 - sub 39– B.C.N.C. (marciapiede di accesso)

CONFINI: L'appartamento confina ad est con altra unità al sub 2, a sud camminamento ingresso condominiale e vano scala comune al sub 62, a nord con marciapiede comune al sub 72 e ad ovest con altra unità al sub 9.

Il posto auto confina a sud con via Scirocco, ad est con altro posto auto al sub 2, a nord con viale Anna Frank e ad ovest con altro posto auto al sub 4.

Regolarità catastale: Il merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Venezia, si rileva che a seguito del sopralluogo effettuato in sito il 25/02/2026 non sono emerse sostanziali difformità.

Si segnala che l'indirizzo esatto è via Scirocco e non viale Anna Frank. Si dovrà effettuare una comunicazione all'Agenzia delle Entrate Territorio per chiedere la variazione dell'indirizzo.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE: ATTO DI COMPRAVENDITA

La copia dell'atto è stata estratta dalla conservatoria dei pubblici registri in data 3/02/2026 e viene allegata al presente elaborato peritale (Allegato 05).

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto all'esecutato in virtù del seguente atto:

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 02/08/2017 Dott. Sandi Massimo Luigi notaio di Jesolo (VE) [redacted]

  Immobili siti in JESOLO(VE)

  N.C.E.U.: Jesolo (VE) Fabbricato D – Libeccio viale Anna Frank

  Fg 79 – Particella 564 – Sub 3. – Cat. A/2 – Consistenza 4 vani;

Fg 79 – Particella 565 – Sub 3. – Cat. C/6 – Consistenza 17 mq;

Parte venditrice:

[redacted]

Si riporta quanto scritto nell'art. 3 dell'atto di compravendita:

La parte acquirente è resa edotta che le unità compravendute fanno parte di un complesso più ampio destinato a Porto Turistico e pertanto, per sè ed aventi causa, si impegna a conoscere e a rispettare il regolamento del "marina" e si rende anche edotta che la circolazione con qualsiasi mezzo all'interno del comprensorio potrà essere regolamentata.

Inoltre, in considerazione dell'importanza e del pregio architettonico dell'opera nel suo complesso, è sin d'ora imposto il divieto assoluto di apportare modifiche all'esterno del fabbricato senza il preventivo consenso del Condominio e dell'organo comprensoriale all'uopo deputato. La parte acquirente, per sè ed aventi causa, si impegna a mantenere il decoro interno ed esterno di quanto compravenduto. In particolare, per l'eventuale installazione di coperture sui lastrici solari e sulle terrazze e per i tendaggi esterni in genere, dovrà essere rispettato quanto in proposito stabilisce il regolamento di condominio all'art. 14, infra citato. L'accesso pedonale e veicolare alla proprietà compravenduta si esercita sui percorsi stradali e pedonali realizzati o realizzandi nel contesto del complessivo intervento relativo all'ampliamento del Porto Turistico lungo tutto il fiume Sile" e di cui alla convenzione per piano di lottizzazione stipulata tra la società [redacted]" ed il Comune di Jesolo con atto in data 14 aprile 2003 n. 77.054 di repertorio Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 2 maggio 2003 al n. 861/1S e trascritto a Venezia il 7 maggio 2003 ai n.ri 19624/12884 nonché con atto in data 22 gennaio 2009 n. 86.907 di repertorio Notaio Carlo Bordieri, registrato a San Donà di Piave il 30 gennaio 2009 al n. 358 serie 1T e trascritto a Venezia il 2 febbraio 2009 ai n.ri 3216/1956, e come anche previsto nell'atto di costituzione di servitù in data 18 luglio 2008, n. 86302 di reperto predetto Notaio, registrato a San Dona di Piave il 29 luglio 2008 al n. 3254 serie 1T e trascritto a Venezia il 30 luglio 2008 ai nn. 27866/17455 e successivo atto a parziale rettifica di data 17 giugno 2015 n. 94.267 di repertorio Notaio Carlo Bordieri, trascritto a Venezia il 23 giugno 2015 ai n.ri 17425/12248.

LOCALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

I beni oggetto di stima sono siti nel territorio comunale di Jesolo (VE), via Scirocco all'interno del Porto Turistico di Jesolo. Il Porto è collocato sulla sponda sinistra del fiume Sile ed è uno tra i più moderni ed attrezzati porti della riviera adriatica, poco distante dalla laguna accessibile attraverso i suoi canali e da Jesolo, facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

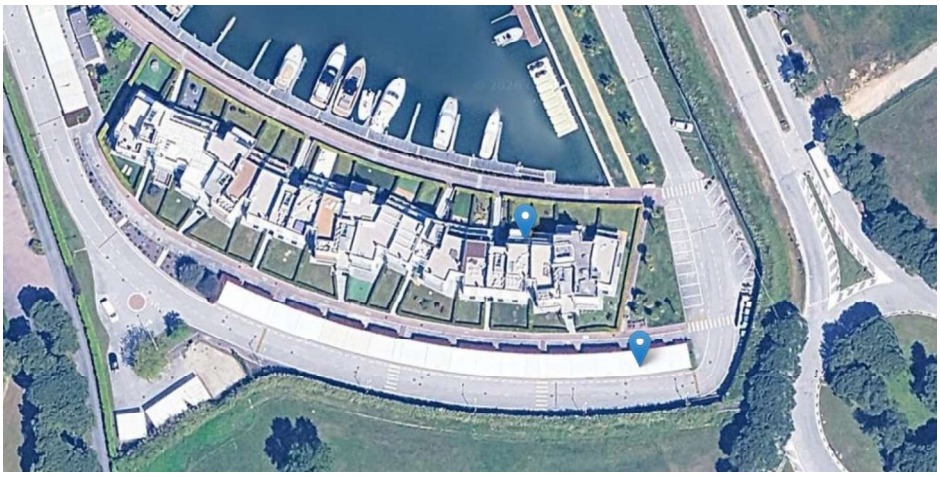


Foto n. 0-1 : Inquadramento territoriale dei beni

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo pec presso il comune di Jesolo (VE), l'ufficio tecnico, metteva a disposizione in data (vedi Allegato n. 06) le seguenti pratiche edilizie e le inviava a mezzo mail:

Permesso di costruire n. T/05/01431 in data 12/14 dicembre 2005 (rettificato in data 6 maggio 2008 prot. n. 08/12562); * D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) presentata in data 17 gennaio 2007 prot. n. 3250, per variante in corso d'opera;

Autorizzazione paesaggistica n. G/07/00311 in data 17 aprile 2007;

Permesso di costruire n. T/09/2942 in data 22 gennaio 2009, in variante del permesso di costruire n. T/05/01431 del 2005 e a parziale sanatoria della DIA prot. 3250/2007; * permesso di agibilità prot. n. 09/004459 in data 28 aprile 2009.

URBANISTICA:

Strumento urbanistico	PRG
In forza della delibera:	PRG n. 1979 del 19/07/2002 pubblicato sul BUR Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e Variante approvata con delibera n. 1145 del 18/04/2003 pubblicata sul BUR Veneto n. 47 in data 13/05/2003.
Zona omogenea:	Ricade in parte in Zona D 3.3 Porto Turistico Area a tutela paesaggistica art. 134 e 142 del D.Lgs 42/2004 L'area appartiene al sistema delle attrezzature turistiche legate al settore nautico.
Norme tecniche di attuazione:	art. n. 40 – 47 NTO

Note sulla conformità: non è stato chiesto il CDU e le informazioni urbanistiche sono state estrapolate dagli strumenti urbanistici presenti nel sito del Comune di Jesolo.

Regolarità edilizia-urbanistica: A seguito di sopralluogo effettuato in data 25/02/2026 con rilievo metrico si riferisce che lo stato dei luoghi corrisponde allo stato legittimato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

In data 07/04/2026 è stata richiesta a mezzo mail inviata all'Agenzia Entrate di Venezia la verifica di contratti di locazioni e/o comodati d'uso gratuiti in corso insistenti sui beni oggetto di stima. In data 08/04/2026 si riceve la comunicazione che non risulta alcun contratto di locazione o comodato d'uso in capo [redacted] Allegato 09)

I beni risultano occupati dall'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:

- **TRASCRIZIONE contro**, reg. Gen. n. 581, reg. Part. n. 452 del 12.01.2026 a favore del Condominio "Libeccio" CF: 93034960273 sede Jesolo (VE), contro l'esecutato in forza di **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emanato in data 16.12.20245 dall'Ufficiale Giudiziario UNEP con sede in

Venezia (VE) rep. n.7541.Sui beni oggetto di relazione.

- ISCRIZIONE – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – del 02/08/2017 al n. 107.008/19736 di repertorio, iscritta presso la conservatoria di Venezia in data 04/08/2017 ai n. 26732 Reg. gen. e n. 4653 Reg. Part.
Notaio: Massimo Luigi Sandi di Jesolo (VE) - - Importo totale € 400.000,00 - Importo Capitale € 200.000,00 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, contro esecutato. Colpisce i beni oggetto di EI

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2023 al n. di 2342 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 03/11/2023 con iscrizione n. 37090 Reg. gen. e n. 5501 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 590.000,00 - Importo Capitale € 588.966,51 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2023 al n. di 2342 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 03/11/2023 con iscrizione n. 37091 Reg. gen. e n. 5502 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 135.000,00 - Importo Capitale € 133.351,76 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. G. Solinas avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 02/11/2023 al n. di 2342 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 08/11/2023 con iscrizione n. 37714 Reg. gen. e n. 5603 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 110.000,00 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, e domicilio ipotecario eletto presso l'avv. G. Solinas avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO del 18/12/2023 al n. di 2171/2023 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 22/01/2024 con iscrizione n. 2183 Reg. gen. e n. 286 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Venezia (VE) - Importo totale € 500.000,00 - Importo Capitale € 506.879,72 - a favore della Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco Società Cooperativa con sede in Piove di Sacco (PD), codice fiscale 00311340285, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del 29/02/2024 al n. di 2904 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 07/03/2024 con iscrizione n. 7729 Reg. gen. e n. 1087 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 500.000,00 - Importo Capitale € 411.739,68 - a favore della Banca di Cividale SPA con sede in Cividale del Friuli (UD), codice fiscale 00249360306, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** del 02/01/2024 al n. di 5756/2023 repertorio, iscritto presso la conservatoria di Venezia in data 13/09/2024 con iscrizione n. 31290 Reg. gen. e n. 4782 Reg. Part.
atto giudiziario per Tribunale di Treviso (TV) - Importo totale € 45.000,00 - Importo Capitale € 33.917,33 - a favore della Banca della Marca Credito Cooperativo- società Cooperativa con sede in Orsago (TV), codice fiscale 03669140265, avente ad oggetto gli immobili siti a Jesolo oggetto della presente relazione.

Spese per cancellazione:

Iscrizione/trascrizione	**Importo Ipoteca**	**Imposta 0,5 %**	**Imposta di bollo e tassa ipotecaria**	**Totale spesa di cancellazione**
Ipoteca volontaria del 02.08.2017	Totale 400.000,00 Importo Capitale 200.000,00			35,00
Ipoteca giudiziale del 2/11/2023	Totale 590.000,00 Importo capitale 588.966,51	2.950,00	59,00 euro + 35,00 euro	3.044,00
Ipoteca giudiziale del 2/11/2023	Totale 135.000,00 Importo capitale 133.351,76	675,00	59,00 euro + 35,00 euro	769,00
Ipoteca giudiziale del 2/11/2023	Totale 110.000,00	550,00	59,00 euro + 35,00 euro	644,00
Ipoteca giudiziale del 18/12/2023	Totale 500.000,00 Importo capitale 506.879,72	2.500,00	59,00 euro + 35,00 euro	2.594,00
Ipoteca giudiziale del 29/02/2024	Totale 500.000,00 Importo capitale 411.739,68	2.500,00	59,00 euro + 35,00 euro	2.594,00

Ipoteca giudiziale del 02/01/2024	Totale 45.000,00 Importo capitale 33.917,33	225,00	59,00 euro + 35,00 euro	319,00
Pignoramento trascritto il 05.08.2025				294,00 euro

L'importo dei costi di cancellazione delle suindicate formalità pregiudizievoli ammonta a circa 10.293,00 euro.

Si avvisa che l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità Immobiliare e affari legali con la Circolare N. 8/E del 4 marzo 2015 relativamente alle annotazioni ex art 586 cpc, stabilisce al punto 4 "conclusioni" quanto segue: La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca **dal minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.** Nel caso specifico le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi messe a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario vanno detratte dal valore di stima.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

In data 08/04/2026 il sottoscritto perito estimatore ha inviato richiesta all'amministratore condominiale al fine di rispondere ai quesiti posti.

Le unità residenziali oggetto di stima fanno parte del Condominio Libeccio e del supercondominio Abitare il Porto. L'amministrazione condominiale del Condominio Libeccio è seguita da [redacted] con sede a [redacted] L'amministrazione del supercondominio è seguita da [redacted] CF: [redacted]

I millesimi di proprietà [redacted] sono 21,17 per il condominio Libeccio e 1,859 per il supercondominio Abitare il Porto.

Il Rendiconto dell'esercizio 2024 riguardanti le spese non pagate relativamente ai beni oggetto di stima è di 6.998,55 euro. Il Rendiconto dell'esercizio 2025 riguardanti le spese

non pagate relativamente ai beni oggetto di stima è di 1.786,00 euro.

- Totale delle spese Libeccio condominiali dovute: € 8.784,55
- Spese non pagate al Supercondominio ammontano € 992,79

TOTALE euro 9.777,35

Si allegano i Regolamenti condominiali sia del Condominio Libeccio che del Supercondominio Abitare il Porto. In merito si segnala che per il Supercondominio all'art. 4 elenca quali sono i partecipanti alle spese e quali sono gli obblighi del Supercondominio e all'art. 5 si precisa quali sono i beni comuni.
Si rimanda all'Allegato n. 11 per maggiore dettaglio in merito.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8:

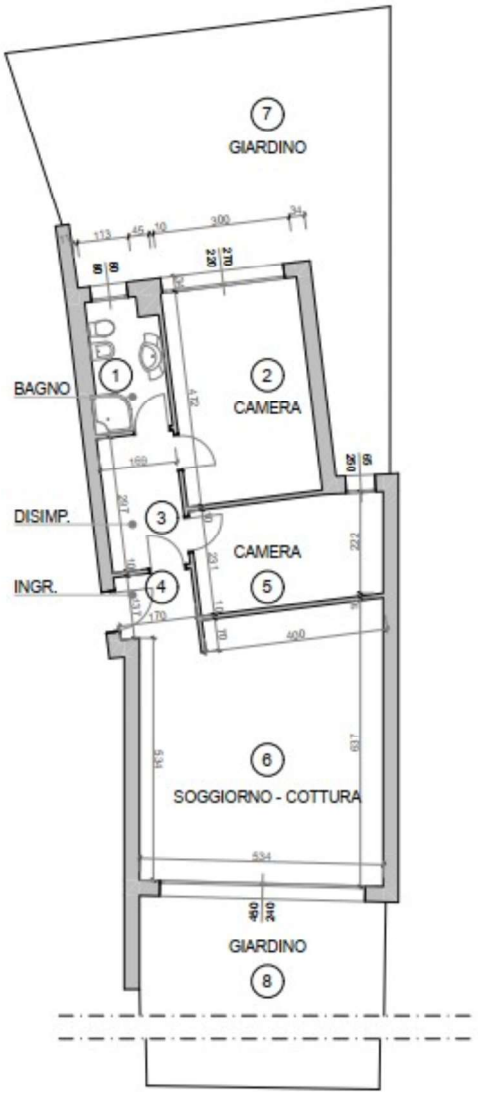
DESCRIZIONE DEL LOTTO IMMOBILIARE

Jesolo è un comune di 26 419 abitanti della città metropolitana di Venezia in Veneto. Una delle più popolari spiagge italiane che registra ogni anno circa 1.2 milioni di arrivi per 5.4 milioni di presenze ufficiali. Il territorio di Jesolo si estende lungo la costa veneziana, su un territorio pianeggiante affacciato sul mare Adriatico. La fascia costiera è costituita da una spiaggia lunga circa 12 chilometri.
I beni oggetto di stima si trovano all'interno del Porto turistico di Jesolo che confina ad est con il fiume Sile a sud con la Darsena, ad ovest con viale Anna Frank. Fanno parte del Supercondominio Abitare il Porto tre condomini: Maestrale, Grecale e Libeccio i parcheggi la Darsena e gli uffici (v. regolamento condominiale).
I beni oggetto di stima fanno parte del Condominio Libeccio, si tratta di un appartamento posto al piano terra con piccolo giardino posto a sud e a nord e di un posto auto scoperto posto al piano terra. Il Condominio Libeccio comprende 49 unità residenziali e 48 cantine.
Tutto il complesso è recintato e si accede con ingressi oggetto di autorizzazione.
L'appartamento presenta una superficie di 93 m² Totale: escluse aree scoperte: 79 m².
Dal punto di vista funzionale detto immobile è costituito da ingresso- pranzo-soggiorno,

due camere, un disimpegno, un bagno, giardino posto a nord e giardino posto a sud.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

LOCALE	DESTINAZIONE D'USO	SUP. NETTA		VOLUME		SUP. ILLUMINANTE		
1	BAGNO	MQ	4,46	MC	12,04	0,64	>	0,56
2	CAMERA	MQ	14,08	MC	39,42	5,94	>	1,76
3	DISIMPEGNO	MQ	5,03	MC	14,08		/	
4	INGRESSO	MQ	2,36	MC	6,37		/	
5	CAMERA	MQ	9,55	MC	25,79	1,63	>	1,19
6	SOGGIORNO-COTTURA	MQ	31,48	MC	85,00	10,80	>	3,94
7	GIARDINO	MQ	47,85		/			
8	GIARDINO	MQ	52,99		/			



TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		
Terra	Appartamento 66,96 + giardino 100,84	**167,80**
Terra	Posto auto	**17,00**

Pianta Piano Terra

Sulla base delle indagini tecniche condotte in sito, si evidenziano in seguito le caratteristiche e le criticità tecniche rilevate sull'immobile:

- tinteggiatura dell'immobile al civile con colorazione generalmente di colore bianco e grigio/tortora;
- rivestimenti dei pavimenti interni caratterizzati dalla presenza di piastrelle in gres;
- il bagno è dotato di tutti i sanitari (doccia) ed è rivestito da ceramica fino a 2,50 cm circa;
- le porte interne sono del tipo filomuro tamburate;
- il portoncino d'ingresso è del tipo blindato;
- Gli infissi sono doppio vetro e sono presenti le tapparelle quali oscuri;
- l'impianto per il riscaldamento avviene, in modo autonomo grazie ad una caldaia a condensazione RIELLO posta nel bagno a gas metano e grazie a termosifoni posti nelle stanze
- uno split, collocato nel disimpegno, gestisce il raffrescamento dell'ambiente.
- il contatore elettrico e il relativo quadro elettrico sono collocati nella zona pranzo-soggiorno;
- È presente il sistema di allarme e l'esecutato riferisce non essere funzionante
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in

buone/ottime condizioni, si segnala solo l'angolo della camera matrimoniale oggetto di annerimento.

- Il giardino di ambedue le porzioni è recintato con siepe. Si precisa che la porzione posta a nord presenta un cancello pedonale d'ingresso esclusivo.

Il posto auto è posto a nord rispetto al condominio. Ed è il terzo a partire da est è individuato con il n. A3. Tutti i posti auto sono allineati e sono coperti da una struttura tipo pergola con struttura in acciaio e copertura con telo.

Il calcolo della superficie lorda viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari: Il calcolo delle superfici commerciali, condotto sulla base della superficie lorda determinata al punto, ha previsto il ragguaglio di dette superfici attraverso l'adozione di un coefficiente di ragguaglio o commerciale fornito all'interno delle linee giuda dell'Agenzia delle Entrate e/o dagli osservatori immobiliari

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)
Terra	Unità immobiliare superficie catastale lorda	93,00
Terra	Posto auto scoperto	17,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA LOTTO 1		**110,00**

CALCOLO VALORE DEL COMPENDIO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, si è preliminarmente proceduto all'analisi del mercato immobiliare di riferimento, con particolare riguardo a un arco temporale di circa due anni antecedenti la data di valutazione, al fine di individuare compravendite recenti di immobili aventi caratteristiche analoghe.

L'attività istruttoria ha consentito di individuare tre atti di compravendita riferiti a unità

immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima. Tale circostanza determina un livello di comparabilità particolarmente elevato, riducendo in modo significativo l'incidenza delle variabili legate alla localizzazione, alla tipologia edilizia e allo stato manutentivo.

La valutazione è stata sviluppata in conformità ai principi estimativi riconosciuti a livello nazionale e internazionale, con particolare riferimento alla norma UNI 11612:2015, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari, mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA). Secondo la norma UNI i dati degli immobili di confronto (comparabili) devono derivare da *"... recenti, documentate e attendibili transazioni ..."* dopodiché *"... al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi è necessario procedere ad aggiustamenti al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili a quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando ... La definizione del metodo di confronto di mercato (Market approach) utilizzata nella presente norma è coerente con l'analoga definizione richiamata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e nelle Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie. ..."*.

Il procedimento adottato si fonda sul confronto sistematico tra l'immobile oggetto di stima e immobili similari recentemente compravenduti, attraverso l'applicazione di aggiustamenti monetari finalizzati a compensare le differenze tra le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo è stato applicato in forma analitica, mediante scomposizione del prezzo in contributi marginali riferiti alle principali caratteristiche immobiliari (superficie principale, pertinenze, stato manutentivo, dotazioni, ecc.), in coerenza con la prassi estimativa consolidata.

Tutti i dati utilizzati derivano da fonti ufficiali e verificabili, in particolare dagli atti di compravendita registrati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto Fabbricati, nonché da parametri estimativi esplicitati e coerenti con le condizioni di mercato.

A seguito delle indagini svolte, sono state individuate le seguenti compravendite comparabili:

A. immobili compravenduti il 26/08/2025 con atto del Notaio Silvia Bredariol di San Biagio di Callalta (Tv) Rep. 8.365, Racc. 6.980 censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio – Servizi Catastali – Fabbricati al Foglio 79 del Comune di Jesolo Mappale 564 Subalterno 31 e Mappale 566 Subalterno 7 siti in via Scirocco 14

B. immobili compravenduti il 10/04/2024 con atto del Notaio Giacomo Pecorelli di Roncade (Tv) Rep. 104.129, Racc. 33.011 censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio – Servizi Catastali – Fabbricati al Foglio 79 del Comune di Jesolo Mappale 564 Subalterni 33 – 102 e Mappale 565 Subalterno 33 siti in via Scirocco

C. immobili compravenduti il 30/05/2025 con atto del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (Vi) Rep. 246.832, Racc. 102.703 censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio – Servizi Catastali – Fabbricati al Foglio 79 del Comune di Jesolo Mappale 564 Subalterni 17 – 90 e Mappale 565 Subalterno 17 siti in via Scirocco 11

Gli immobili assunti a comparazione risultano omogenei sotto il profilo urbanistico, tipologico e funzionale rispetto al compendio oggetto di stima.

I valori unitari e i coefficienti mercantili adottati sono stati determinati sulla base di fonti di mercato specializzate e della prassi estimativa, tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene.

L'analisi estimativa, condotta mediante applicazione del Market Comparison Approach, ha condotto alla determinazione dei prezzi corretti dei comparabili, dai quali è stato ricavato il valore del compendio oggetto di stima mediante media aritmetica.

Il valore di stima sarà quindi € 360.369,75

che, in via prudenziale, viene arrotondato a € 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

VALORE DI MERCATO € 360.000,00 (trecentosessantamila/00)

Tutti i calcoli eseguiti sono evidenziati nell'allegato 15 (Elaborato 3 – Calcolo del Valore)

RISPOSTA AL QUESITO n. 8bis:

Attestato di prestazione energetica: Il CTU ha consultato il Registro Regionale degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici (A.P.E.) e risulta depositato l'APE relativamente all'appartamento oggetto di stima. L'APE risulta allegato all'atto di compravendita. È stato rilasciato il 24 maggio 2017 dal Perito Industriale Aldo Capiotto iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali laureati della provincia di Venezia al n. 1763, e risulta in classe energetica "C", codice identificativo n. 51351/2017. Risulta valido fino al 24/05/2027.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Il lotto in questione è stato pignorato per l'intera quota.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Allegato 01: Giuramento del CTU

Allegato 02: Localizzazione dei beni nel territorio

Allegato 03: Documentazione anagrafica Copia certificato di residenza

Allegato 04: Documentazione catastale- visura per soggetto al N.C.E.U., copia di mappa catastale e copia planimetrie;

Allegato 05: Copia del contratto di compravendita

Allegato 06: Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Jesolo

Allegato 07: Pianificazione urbanistica relativa ai beni oggetto di stima

Allegato 08: Elenco note/formalità Agenzia delle Entrate Pubblicità Immobiliare

Allegato 09: Risposta dell'Agenzia dell'Entrate in relazione all'assenza di contratti di locazione immobiliari registrati

Allegato 10: Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 11: Documentazione spese e regolamenti condominiali

Allegato 12: Elenco cause in corso

Allegato 13: Elaborato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 14: Elaborato 2 – Rilievo appartamento

Allegato 15: Elaborato 3 – Calcolo del valore

RISPOSTA AL QUESITO n. 11*:*

La vendita dei beni immobili in questione è soggetta ad Imposta di Registro in quanto si tratta di un'unità immobiliare intestata ad una persona fisica.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

Lotto	001: APPARTAMENTO P.T. e GARAGE P.T.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Appartamento e garage:** 100/100 di - Piena proprietà. Daniele Tasinato
Identificativo catastale	**ABITAZIONE:** Identificata al catasto Fabbricati Foglio 79 – particella 564 - sub 3 – Zona Cens. - Cat. A/2 – Classe 4 – Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale: 93 m² Totale: escluse aree scoperte: 79 m², mq - P.T. – Rendita € 392,51. **GARAGE:** Identificato al catasto Fabbricati Foglio 79 – particella 565 - sub 3 – Zona Cens. - Cat. C/6 – Classe 4- Consistenza 17 mq – Superficie catastale 17 mq - P.T. – Rendita € 43,02. **Catasto Terreni:** N.C.T.: Foglio 79 map 564, di 4.090 mq - ENTE URBANO N.C.T.: Foglio 79 map 564, di 622 mq - ENTE URBANO **N.C.E.U.: BCNC**

	Foglio 79 – particella 564 - sub 72 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB. (marciapiede e verde) Foglio 79 – particella 565 - sub 37 – B.C.N.C. (marciapiede di accesso) Foglio 79 – particella 565 - sub 38 – B.C.N.C. (marciapiede di accesso) Foglio 79 – particella 565 - sub 39– B.C.N.C. (marciapiede di accesso)
Valore	Il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 360.000,00**

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto. Rimane a disposizione per chiarimenti e/o integrazioni.

Spinea, lì 18/04/2026

IL CTU