

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

[REDACTED] cino

Rep. Gen. 211/2025

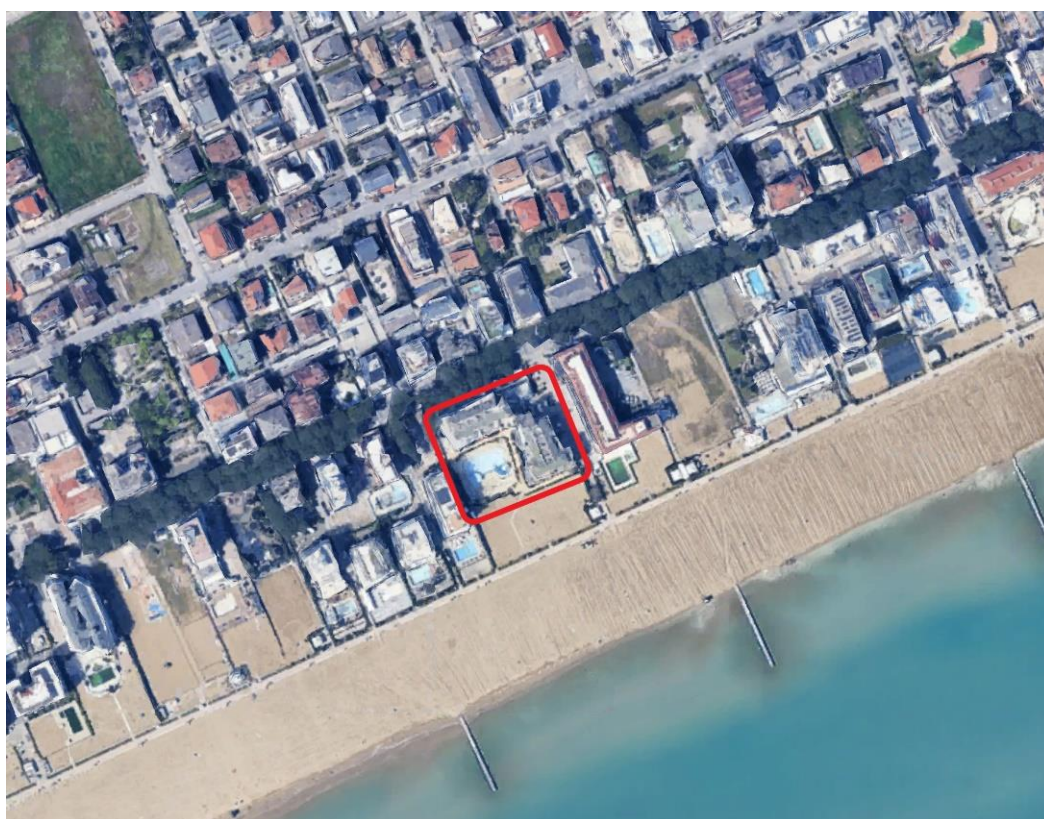
Giudice Delle Esecuzioni: Dott. CARLO AZZOLINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - negozio e garage



Esperto alla stima: Gesumino Stefano Minoia

Codice fiscale: MNIGMN64E62L736Q

Studio in: S. Croce 266 - 30135 Venezia

Email: info@minoiaarchitetto.it

Pec: gesumino.minoia@archiworldpec.it

INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITI	05
PREMESSA	07
LOTTO 01	
Completezza della documentazione	08
Generalità degli esecutati	08
Individuazione dei beni pignorati	08
Regolarità urbanistica	11
Stato di possesso e atto di provenienza	15
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	16
Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione	18
Valutazione complessiva dei beni	19
Valutazione della sola quota indivisa	21
Elenco allegati	21
Iva o ad imposta di registro	22
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	22

Riassunto Perizia

Bene: via Altinate 36-38 - Jesolo lido - Jesolo (VE) - 30016

Descrizione generica: Negozio e garage

Identificativo Lotto: 001 - negozio e garage

Corpo A.

Frazione: Jesolo lido, via Altinate 36-38

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di [REDACTED]
 Piena proprietà
 Cod. Fiscale: [REDACTED]
 Residenza: Rovigo
 Stato Civile: coniugato
 Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Data Matrimonio: 11.09.1977
- 1/2 di [REDACTED]
 Piena proprietà
 Cod. Fiscale: [REDACTED]
 Residenza: Rovigo
 Stato Civile: coniugato
 Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Data Matrimonio: 11.09.1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

Conservatoria RRII Venezia Trascrizione NN. 40533/29379 del 14.11.2025

Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 47765/11949 del 23.11.2007

Ipoteca legale annotata

A favore di Equitalia Polis Napoli S.p.A.

[REDACTED] Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73;

Importo ipoteca: € 85.464,71;

Importo capitale: € 170.929,42.

Note: Per i diritti [REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126.

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 29440/6613 del 25/08/2010

Ipoteca giudiziale annotata

A favore di Ascom Servizi Del Mandamento Di San Donà Di Piave S.r.L.

[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 5.928,05;

Importo capitale: € 15000.

Note: Per i diritti di [REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126.

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 28860/4885 del 15/10/2015

Ipoteca legale annotata

A favore di Equitalia Nord di Milano S.p.A.

Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73;

Importo ipoteca: € 203.083,06;

Importo capitale: € 406.166,12.

Note: Per i diritti [REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126.

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 27826/4879 del 14.08.2017

Ipoteca volontaria annotata

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.

Derivante da: Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 92.962,24;

Importo capitale: € 185.924,48

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 18237/2632 del 30/05/2024

Ipoteca volontaria annotata

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

Derivante da: Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 130.000,00;

Importo capitale: € 260.000,00

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 19894/2869 del 11/06/2024

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione annotata

A favore di Gest Line di Napoli S.p.A. [REDACTED]

Derivante da: Rinnovazione ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73;

Importo ipoteca: € 296.279,57;

Importo capitale: € 592.559,14

Note: Per i diritti di [REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126 e per i diritti pari a 1/62 di piena proprietà su NCT Foglio 100 Particella 178.

Si evidenzia che i diritti pari a 1/62 di piena proprietà su NCT Foglio 100 Particella 178 sono stati ceduti.

Valore lotto:

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

€457.381,60

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

€508.510,00

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

A seguito del conferimento d'incarico da parte del G.E. dott. Carlo Azzolini, come perito stimatore, affinché fosse depositata una relazione entro il 06.06.2026, si risponde al quesito posto, in merito al valore di N. 01 negozio e N. 01 garage ubicati a Jesolo.

Le operazioni peritali sono consistite nelle seguenti attività:

1. sopralluogo tecnico presso le unità individuate;
2. esecuzione di rilievi metrici e fotografici;
3. reperimento dei documenti catastali, presso l'Agenzia delle Entrate;
4. reperimento dei documenti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistica di Jesolo;
5. reperimento dei documenti edilizi attestanti la legittimità del compendio presso l'Ufficio Edilizia privata di Jesolo;
6. reperimento dei documenti riguardanti la provenienza;
7. reperimento dei documenti riguardanti i vincoli e gli oneri che potranno essere cancellati;
8. reperimento dei bilanci condominiali e delle tabelle millesimali
9. consultazione presso l'Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di contratti di locazione.

Quindi, sono state svolte le indagini di natura tecnico-economica, presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità in argomento.

Fatte, pertanto, le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Beni in Jesolo (VE)
Località/Frazione Jesolo lido
via Altinate 36-38

Lotto: 001 - negozio 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? Sì

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

Conservatoria dei RRll di Venezia

Trascrizione ai NN. 19144/14542 del 29.11.1985

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutati:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: Rovigo

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 11.09.1977

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Residenza: Rovigo

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 11.09.1977

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il compendio immobiliare di cui si tratta è ubicato a Jesolo Lido in via Altinate e precisamente nel tratto compreso tra Piazza Milano e Piazza Torino.

Via Altinate si distingue come uno dei principali distretti dello shopping nella zona est di Jesolo. Durante la stagione estiva, la sua trasformazione serale in isola pedonale crea un lungo percorso commerciale a pochi passi dal mare, dove, sulla via del passeggio si snodano boutique di moda, bazar e negozi di artigianato locale.

Meno caotica del centro, questa zona si presenta varia, integrata in un contesto vivace ricco di attività commerciali.

Il tessuto edilizio è caratterizzato principalmente da alti condomini che affacciano sul mare.

Caratteristiche zona: turistica di pregio

Area urbanistica: B2.2 Zona turistica esistente a traffico intenso durante la stagione balneare con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato, stabilimenti balneari, esercizi di ristorazione, attrezzature sportive

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, San Donà di Piave

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Stazione autobus extraurbani 4 km, Aeroporto Marco Polo 36 km, Stazione ferroviaria San Donà di Piave 21 km

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Jesolo lido, via Altinate 36-38

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Rovigo

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 11.09.1977

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: Rovigo

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 11.09.1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione.

[REDACTED]

Comune Jesolo, Foglio 100, particella 172, subalterno 99, indirizzo via Altinate 38, Piano T, categoria C1, classe 8, consistenza 46 mq, superficie 49 mq, rendita € 800,61.

Derivante

Atto Pubblico ufficiale Vaudano F. del 01.03.1988 Sede Padova (PD)

Repertorio N. 25045 - UR Sede Padova (PD)

Registrazione N. 2175 registrato del 08.03.1988

Compravendita Voltura N. 405/1988 in atti dal 28.04.1989

Confini

L'unità confina a nord con la proiezione su via Altinate, a est con il sub 98, a sud con il sub 106 e ovest con il sub 100.

Note: Si evidenzia che la fusione dei subalterni 99 e 100, legittimata con autorizzazione del Comune di Jesolo, non è stata perfezionata aggiornando la planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione.



Comune Jesolo, Foglio 100, particella 172, subalterno 100, indirizzo via Altinate 38, Piano T, categoria C1, classe 8, consistenza 46 mq, superficie 47 mq, rendita € 800,61.

Derivante

Atto Pubblico ufficiale Vaudano F. del 01.03.1988 Sede Padova (PD)

Repertorio N. 25045 - UR Sede Padova (PD)

Registrazione N. 2175 del 08.03.1988

Compravendita Voltura N. 405/1988 in atti dal 28.04.1989

Confini

L'unità confina a nord con la proiezione su via Altinate, a est con il sub 99, a sud con il sub 105 e ovest con il sub 101.

Note: Si evidenzia che la fusione dei subalterni 99 e 100, legittimata con autorizzazione del Comune di Jesolo, non è stata perfezionata aggiornando la planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione



Comune Jesolo, Foglio 100, particella 172, subalterno 126, indirizzo via Altinate 38, Piano S1, categoria C6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,73

Derivante

Voltura d'ufficio del 30.10.1992

Operazione di bonifica dell'intestazione Voltura N. 1972.1/2026 - Pratica N. VE0032261 in atti dal 27.01.2026

Confini

L'unità confina a nord con il sub 125, a est con la corsia comune, a sud con la controparete sugli spazi condominiali e ovest con il sub 127.

Irregolarità e Spese

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità. I subalterni 99 e 100 sono stati fusi in un'unica unità che è stata legittimata dal comune di Jesolo.

Non è stato dato corso alla presentazione della nuova planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria catastale

Diritti di segreteria: € 60,00

Tecnico rilevatore: € 250,00

Oneri Totali: € 310,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per le unità sub 99 e sub 100.

Note generali: Il compendio ha in capo oltre alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio , compresa l'area scoperta e coperta, anche gli ingressi principali, le scale, i vani scala , l'appartamento del portiere (sub 118), la piscina, l'apparecchiatura del pompaggio e purificazione dell'acqua, gli ascensori, lo scarico delle immondizie, i corridoi sia interni che esterni, il lastrico solare di copertura degli attici, gli impianti di illuminazione dei locali comuni, l'illuminazione esterna del fabbricato. della piscina, e quant'altro comune ai sensi dell'art. 1117 C.C

Risposta al quarto punto del quesito Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11.08.1968

Rilascio in data 11.09.1968 al N. di prot. 12721

Abitabilità/agibilità in data 16.03.1970.

Numero pratica: 159/91

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Lavori interni

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 01.03.1991 al prot. N. 6524

Numero pratica: 40/97

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Lavori interni - fusione

Oggetto: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 21.01.1997 al prot. N. 2269

Rilascio in data 29.04.1997 al prot. N. A/97/2259

Numero pratica: 1423/2013

Intestazione:

Tipo pratica: P.d.C Presa d'Atto

Per lavori: Costruzione di un edificio residenziale e commerciale

Oggetto: Domanda per rilascio di presa d'atto di fabbricato ad uso residenziale e commerciale denominato

Presentazione in data 24.12.2013

Rilascio in data 20.03.2014 al prot. N. 17263/2014

Numero pratica: 474/2014

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica
 Per lavori: Costruzione di un edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: Autorizzazione paesaggistica
 Presentazione in data 18.02.2014 al prot. N. 10100
 Rilascio in data 13.05.2014 al prot. N. 2172/2014

Numero pratica: 290/2015
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Installazione cancelli per accesso al piano interrato
 Oggetto: Autorizzazione edilizia
 Presentazione in data 27.03.2015 al prot. N. 17460

Numero pratica: 905/2019
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Comunicazione Inizio Attività Libera (CILA)
 Per lavori: Adeguamento fognario
 Oggetto: Comunicazione
 Presentazione in data 29.04.2019 al prot. N. 0030110

Numero pratica: 714/2021
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Modifiche per adeguamento normativa antincendio
 Oggetto: Autorizzazione edilizia
 Presentazione in data 09.07.2014 al prot. N. 44446.

4.1.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]
 Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi modifiche interne
 Regularizzabili mediante: CILA in Sanatoria
 Sanzione: € 1.000,00
 Diritti di segreteria: € 100,00
 Spese Tecniche: € 1.000,00
 Oneri Totali: € 2.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rilevano lievi modifiche dello spazio retrostante al negozio rispetto a quanto autorizzato.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato: PRG

In forza della delibera: N. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto N. 79 in data 13.08.2002 e con

	delibera N. 1145 del 18.04.2003, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 47 in data 13 maggio 2003. Variante n. 1 al P.I.
Zona omogenea:	Zona turistica esistente B 2.2. Art. 10
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10. Trattasi di aree già completamente edificate e perciò considerate sature, dove in prevalenza sono ubicate strutture per il turismo (alberghi, residence, negozi, etc.) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze. È consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00. L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospiciente nel caso di interposte vie o piazze pubbliche. Sono ammessi gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive così come descritti nelle apposite schede di progetto delle "Norme Puntuali per le Attività Alberghiere". All'interno del volume esistente non è possibile l'aumento di ricettività alberghiera in mancanza della scheda puntuale che correttamente descrive l'intervento progettuale. Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali sono vincolate a tale uso. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale; - Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza; - turistico ricettivo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:

Elementi urbanistici che limitano la SI
commerciabilità?

Se sì, di che tipo?

Vincolo di destinazione d'uso

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale, con annessa autorimessa, ubicata all'interno del Condominio Mexico Olimpico, sito in una zona ad elevato flusso pedonale e veicolare di Jesolo Lido.

L'unità commerciale deriva dalla fusione di due distinte unità originarie e presenta affaccio su via Altinate tramite uno spazio pertinenziale di accesso, con presenza di due ampie superfici vetrate su fronte strada.

La distribuzione interna configura un locale principale destinato alla vendita, oltre ai vani retrostanti adibiti a camerini, deposito/magazzino e servizio igienico.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione a ciclo reversibile, idoneo sia alla climatizzazione estiva che al riscaldamento invernale.

Le finiture interne risultano datate, ma lo stato manutentivo complessivo può considerarsi discreto.

L'autorimessa, ubicata sul lato est del fabbricato condominiale, è accessibile tramite rampa carrabile previo superamento del cancello automatizzato.

Si precisa che tutte le unità di questo piano sono prive di sistemi di chiusura individuale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

Residenza: Rovigo

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 11.09.1977

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

Residenza: Rovigo

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 11.09.1977

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 164,10

Il negozio è posto al piano terra

Il garage è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 36-38; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozi	Sup lorda	0	114,26	1,00	114,26	€ 3.800,00
Plateatico	Sup lorda	0	27,84	0,50	13,92	€ 3.800,00
Garage	Sup lorda	0	22,00	1,00	22,00	€ 1.100,00
			164,10		150,18	

Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietari

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Conservatoria RRII di Venezia Trascrizione NN. 19144/14542 del 29.11.1985

In forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio De Mezzo Pietro Maria, del 14.11.1985, N. 9953, hanno acquistato [REDACTED]

[REDACTED] l'unità censita al Foglio 100 Particella 172 subalterno 99 per diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Conservatoria RRII di Venezia Trascrizione NN. 5822/4382 del 19/03/1988

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vaudano Fulvio, del 01.03.1988, N. 25045, hanno acquistato da [REDACTED] l'unità censita al Foglio 100 Particella 172 subalterno 100 per diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Conservatoria RRII di Venezia Trascrizione NN. 24374/17438 del 26.11.1992

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Menegatti Umberto, del 31.10.1992, N. 56360, hanno acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] l'unità censita al foglio 100 Particella 172 Subalterno 126 per diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Conservatoria RRII di Venezia Trascrizione NN. 18171/12645 del 23.07.1997

In forza di atto di cessione a rogito di Notaio Bordieri Carlo, del 17.07.1997, ai NN. 64477, i signori [REDACTED] hanno ceduto il diritto di parcheggiare una autovettura all'interno dell'area comune di pertinenza del Foglio 100 mapp. 178 negli appositi spazi opportunamente numerati.

Alla quota alienata corrisponde il posto auto numero 31.

Conservatoria RRII di Venezia Trascrizione NN. 32984/22057 del 18.10.2016

In forza di scrittura privata concedono in locazione a [REDACTED]

[REDACTED] i beni censiti al foglio 100 Mappale 172 subb 99, 100 e 126.

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Jesolo (VE), via Altinate 36-38

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 09.07.2016 per l'importo di euro 9.360,00 annuali da suddividere con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Rovigo il 11/07/2016 ai nn.2801 Serie 3T

Trascritto a Venezia il 18/10/2016 ai nn.32984/22057

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/06/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 14/06/2027

Data di rilascio: 14/06/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto prevede il rinnovo tacito per altri sei anni.

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

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 47765/11949 del 23.11.2007

Ipoteca legale annotata

A favore di Equitalia Polis Napoli S.p.A.

[REDACTED]
Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73;

Importo ipoteca: € 85.464,71;

Importo capitale: € 170.929,42.

Note: Per i diritti di [REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126.

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 29440/6613 del 25/08/2010
Ipoteca giudiziale annotata

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 5.928,05;

Importo capitale: € 15000.

Note: Per i diritti di [REDACTED] a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126.

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 28860/4885 del 15/10/2015

Ipoteca legale annotata

A favore di Equitalia Nord di Milano S.p.A.

Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73;

Importo ipoteca: € 203.083,06;

Importo capitale: € 406.166,12.

Note: Per i diritti di [REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126.

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 27826/4879 del 14.08.2017

Ipoteca volontaria annotata

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.

Derivante da: Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 92.962,24;

Importo capitale: € 185.924,48

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 18237/2632 del 30/05/2024

Ipoteca volontaria annotata

A favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.

Derivante da: Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 130.000,00;

Importo capitale: € 260.000,00

Conservatoria RRII Venezia Iscrizione NN. 19894/2869 del 11/06/2024

Ipoteca conc. Amministrativa/riscozione annotata

A favore di Gest Line di Napoli S.p.A. [REDACTED]

Derivante da: Rinnovazione ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73;

Importo ipoteca: € 296.279,57;

Importo capitale: € 592.559,14

Note: [REDACTED]

[REDACTED] pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 100 Particella 172

Subalterno 99, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 100, NCEU Foglio 100 Particella 172 Subalterno 126 e per i diritti pari a 1/62 di piena proprietà su NCT Foglio 100 Particella 178.

Si evidenzia che i diritti pari a 1/62 di piena proprietà su NCT Foglio 100 Particella 178 sono stati ceduti.

6.2.2 Pignoramenti

Conservatoria RRII Venezia Trascrizione NN. 40533/29379 del 14.11.2025

Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

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: 350,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: garage 0,48 negozi n.01 9,31 negozi n. 02 9,31

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1. Criterio di stima:

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di quanto accertato, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo semplificata.

Sono stati analizzati gli andamenti generali della domanda nel mercato immobiliare del Comune di Jesolo, con particolare riferimento alla zona e alla tipologia oggetto di valutazione.

Successivamente si è proceduto a un confronto mirato con immobili analoghi per tipologia, caratteristiche e vetustà, presenti sul mercato o oggetto di recenti compravendite.

La metodologia prevede, in primo luogo, l'individuazione del valore dell'immobile considerato privo di difformità, vizi o anomalie di natura tecnica, amministrativa o edilizia. In seguito, applicando le opportune detrazioni e correzioni relative alle specificità del caso, è stato determinato un valore ritenuto congruo, corrispondente al più probabile valore di mercato.

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Jesolo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare.it

Mercato-immobiliare.info

Requot.com

Osservatorio Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

Borsino immobiliare.it a dicembre 2025

Negozi

Val.Min. €/mq 2.857,00, Val.Med. €/mq 3.548,00, Val.Max. €/mq 4.239,00

Box

Val.Min. €/mq 1.091,00 Val. Med. €/mq 1.324,00, Val.Max. €/mq 1.557,00

Mercato-immobiliare.info aprile 2026

Negozi

Val.Med. €/mq 3.200,00.

Requot.com a dicembre 2025

Commerciale

Val.Min. €/mq 2.900,00, Val.Max. €/mq 4.800,00.

Osservatorio Mercato Immobiliare II Semestre 2025

Commerciale

Stato conservativo ottimo

Val.Min. 2.900,00 €/mq, Val.Max 4.800,00 €/mq.

8.3. Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Ai fini della stima si è utilizzato il metodo comparativo parametrico

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	114,26	€ 3.800,00	€ 434.188,00
Plateatico	13,92	€ 3.800,00	€ 52.896,00
Garage	22,00	€ 1.100,00	€ 24.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del bene libero			€ 511.284,00
In considerazione del bene locato detrazione del 10.00%			€ -51.128,40
Stima sintetica comparativa parametrica del bene libero			€ 460.155,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A _L	Negozi, [C1] Garage [C6]	150,18	€ 511.284,00	€ 511.284,00
A _O	Negozi, [C1] Garage [C6]	150,18	€ 460.155,60	€ 460.155,60

8.4. Adeguamenti e correzioni stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.410,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Si ritiene che l'unità già fuse siano un valore aggiunto per la valutazione

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Totale costi di cancellazione:	€ 364,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 508.510,00**Valore immobile occupato** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 457.381,60

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Presso il sito https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/ricerca_certificati.php risulta depositato l'APE relativo alle unità oggetto di stima, presentato con protocollo 71446/2016.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Si ritiene che l'unità già fuse siano un valore aggiunto per la valutazione

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

3. Estratto di matrimonio
4. NCEU Visura
5. NCEU Estratto di mappa
6. NCEU Elaborato planimetrico
7. NCEU Elaborato planimetrico b
8. NCEU Planimetria sub 99
9. NCEU Planimetria sub 100
10. NCEU Planimetria sub 126
11. PRG Tav.07
12. PRG NTA art.10
13. Pratica Edilizia 561/68 e Agibilità
14. Pratica Edilizia 159/91
15. Pratica Edilizia 40/97
16. Pratica Edilizia 1423/13
17. Pratica Edilizia 474/14
18. Pratica Edilizia 290/15
19. Pratica Edilizia 905/19
20. Pratica Edilizia 714/21
21. Documentazione fotografica
22. Tabelle Millesimali
23. Convocazione Assemblea 2024
24. Verbale Assemblea 2024
25. Verbale Assemblea 2025
26. RRII Visure
27. ADE Contratti di locazione

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 soggetti a Imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito
 Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - negozio e garage
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A: [REDACTED]
Identificativo catastale	Corpo A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Comune Jesolo, foglio 100, particella 172, subalterno 99, indirizzo via Altinate 38, Piano T, categoria C1, classe 8, consistenza 46 mq, superficie 49, rendita € 800,61. <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Comune Jesolo, foglio 100, particella 172, subalterno 100, indirizzo via Altinate 38, Piano T, categoria C1, classe 8, consistenza 46 mq, superficie 47 mq, rendita € 800,61. <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] Comune Jesolo, foglio 100, particella 172, subalterno 126, indirizzo via Altinate 38, Piano S1, categoria C6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie 22 mq, rendita € 66,73.
Valore	Valore immobile libero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 508.510,00 Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 457.381,60

Data generazione:
 06-05-2026 17:05

L'Esperto alla stima
 Gesumina Stefania Minoia

