Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

FINN SPV SRL

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **294/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2026

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BALLARIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare
Jesolo Lido VE (Pineta)– Viale Oriente, 60 appartamento P2° F97 M38 S33 [A3]

Lotto 001 – appartamento monovano P2° (ultimo) stato conservativo ottimo

½ [redacted] ¼ [redacted] ¼ [redacted] **ca. mq 30 E. 135.000**

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30135 Venezia Santa Croce 2060
Email: studio@plataniaarchitetti.it

Custode Giudiziario: Dott.ssa Giorgia Striulli

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Jesolo Lido VE (Pineta) Viale Oriente n. 60 – Inquadramento area Condominio "Park Residence"

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Sinottico perizia

LOTTO 01

Bene: Viale Oriente, n. 60 - Jesolo Lido (Pineta) - Jesolo (VE) – 30016

Identificativo Lotto: 001 - Appartamento P2 con posto auto n. 50 a raso in area cortilizia (BCNC)

Corpo Appartamento P2°: Jesolo (VE) CAP: 30016 frazione: Pineta, Viale Oriente, n. 60

Descrizione generica:

Comune di Jesolo-Lido (Pineta) tra Villaggio Marzotto e Camping Villane Malibue

In zona di pregio turistico con molto verde (Pineta), in Condominio, dall''ottimo stato conservativo, c.d. "Park Residence" ubicato praticamente sulla spiaggia e a 1 km da Piazza Torino, l''abitazione oggetto della procedura è un monovano/monolocale al P2° e ultimo con ascensore (nuovo), in una palazzina edificata nel 1970 sita in Viale Oriente n. 60, completa di posto auto a raso in area cortilizia e 2 piscine con spiaggetta privata nel giardino condominiale ove sono presenti molte alberature cinquantennali d''alto fusto, nonchè l''accesso esclusivo alla spiaggia (libera).

Quota e tipologia del diritto

1/2 [redacted], residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
1/4 [redacted], residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
1/4 [redacted], residente: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva
favore di Banca Santo Stefano - Credito Coop Martellago Soc. Coop.
contro [redacted];
derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario; **ipoteca: € 470.000**; **capitale: € 235.000**;
Notaio Pellegrino Bruno in Spinea in data 03/02/2011 Rep. nn. 68054;
Iscritto/trascritto a Venezia in data **17/02/2011** ai nn. 5747/989
- Pignoramento
favore di FINN SPV SRL
contro [redacted]; Derivante da:
da verbale pignoramento immobile registrato UNEP Corte d'Appello Venezia in data 04/12/2025 ai nn. 7695 **iscritto/trascritto** a Venezia in data **21/01/2026** ai nn. **1708/1291**;

Valore lotto:

Valore immobile al netto decurtazioni nello SdF in cui si trova **€135.000,00**

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Sommario

LOTTO 01_APPARTAMENTO MONOLOCALE P2° A JESOLO LIDO(PINETA) VE VIALE ORIENTE, 60

I° quesito - *Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali* 07

II° quesito - *Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale* 07

III° quesito - *Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari* 07

IV° quesito - *Regolarità urbanistico-edilizia* 08

V° quesito - *Stato possesso e provenienza* 11

VI° quesito - *Vincoli e oneri giuridici* 12

VII° quesito - *Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute* 13

VIII° quesito - *Valutazione complessiva dei beni* 13

IX° quesito - *Valutazione della sola quota indivisa* 17

X° quesito - *Allegati* 17

XI° quesito - *Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA* 17

XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta 17

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

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

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

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.

Premessa

APPARTAMENTO MONOVANO NEL COMUNE DI JESOLO VE (Lido-Pineta), con posto auto n. 50 a raso in area cortilizia (BCNC)
LOTTO UNICO
Proprietà: [redacted] 1/2, [redacted] 1/4, [redacted] 1/4.

Jesolo-Lido/Pineta (zona catastale E6) Viale Oriente, 60 in Condominio c.d. "Park Residence" di complessive 51 unità abitative; è localizzato praticamente sulla spiaggia e a 1 km da Piazza Torino, ricompreso tra il Villaggio Marzotto e Camping Village Malibu.

In zona di pregio turistico con molto verde (Pineta), l'abitazione al P2° e ultimo (int. 50) con nuovo ascensore, di una palazzina edificata nel 1970, è completa di posto auto condominiale a raso in area cortilizia e 2 piscine con spiaggetta privata nel giardino condominiale di più di 1 ettaro, piantumato con alberature di alto fusto cinquantennali, nonchè dotata d'accesso esclusivo diretto alla spiaggia (tutti BCNC v. catasto).

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

LOTTO 01 Jesolo Lido VE (Pineta) F97 M38 S33 [A3] quote ½ + ¼+¼

Appartamento monovano/monolocale di ca. 30 mq stato conservativo ottimo

I° punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa ? Si
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento è completa ? Si

II° punto del quesito

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

Esecutati:

[redacted] Residenza: [redacted]
[redacted] Residenza: [redacted]
[redacted] Residenza: [redacted]

III° punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Zona di pregio turistico dall'esclusivo e omogeneo carattere residenziale nel Comune di Jesolo VE Lido/Pineta a pochi metri dalla spiaggia e a 1 km da Piazza Torino, ricompreso nel tratto tra il Villaggio Marzotto e il Campeggio Malibu.
Caratteristiche zona: centrale di pregio **Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Appartamento P2°.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE) (30016) Pineta, Viale Oriente, n. 60
Unità immobiliare residenziale monovano/monolocale

Identificato al catasto Fabbricati :
Intestazione:
[redacted] Proprieta' 1/2
[redacted] Proprieta' 1/4
[redacted] il [redacted] Proprieta' 1/4

Fg. 97, Mapp. 38, Sub 33, Jesolo VE Viale Oriente n. 60, interno 50, P2°,
Comune Jesolo, cat. A3, cl. 3, cons. 2,5 vani, sup. 31 mq, rendita € 148,48

Derivante da:
COMPRAVENDITA Atto del 12/04/1990 Pubblico ufficiale notaio MARCIANO Ernesto Sede MESTRE (VE) **Repertorio n. 11028 trascritto** in data 02/05/1990 **RP n. 5958 RG n. 8402**
favore
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2
contro
[redacted], [redacted] il [redacted] Prop. 1000/1000

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

TESTAMENTO Atto del 09/01/2013 Pubblico ufficiale notaio PELLEGRINO Bruno Sede Spinea (VE) **Repertorio n. 68682**/13930 **trascritto** in data 16/01/2013 **RP n. 1154 RG n. 1785** (unità negoziale 2)

favore

[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4

contro

[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/2

SUCCESSIONE dichiarazione del 07/02/2013 **Repertorio n. 595**/9990/13 **trascritto** in data 29/03/2013 **RP n. 6182 RG n. 9159** (unità negoziale 2)

favore

[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4

contro

[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprieta' 1/2

ACCETTAZIONE EREDITA' Atto del 09/01/2013 Pubblico ufficiale notaio PELLEGRINO Bruno Sede Spinea (VE) **Repertorio n. 68682**/13930 **trascritto** in data 16/01/2013 **RP n. 1155 RG n. 1786** (unità negoziale 2)

favore

[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/4
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4

contro

[redacted] CF [redacted] VENEZIA (VE) il [redacted] Proprieta' 1/2

Confini: L'appartamento confina: a nord libero (affaccio area cortilizia), sud corridoio condominiale, ovest corridoio condominiale/vano scale, est altra unità immobiliare

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

IV° punto del quesito

Regolarità urbanistica

4. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **L.E. 1970/163** e successive varianti.
Intestazione: OLIVIERI Anna Lidia
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: **Costruzione fabbricato a uso appartamenti**
Oggetto: **nuova costruzione**
Presentazione in data 02/03/1970
Rilascio in data 23/03/1970 al n. di prot. 1970/3855
Abitabilità in data 03/07/1971
Numero pratica: **VAR. 1971/342**
Intestazione: RIGATO Walter & C.
Tipo pratica: **Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**
Per lavori: **Costruzione fabbricato a uso abitazioni civili - varianti interne**
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/05/1971
Rilascio in data 18/06/1971 al n. di prot. 1971/8806
Abitabilità in data 03/07/1971

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Numero pratica: **L.E. 1971/76**
Intestazione: RIGATO Walter & C.
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: **Costruzione nuova piscina**
Oggetto: **nuova costruzione**
Presentazione in data 03/02/1971
Rilascio in data 19/02/1971 al n. di prot. 1971/1846

4. ***Conformità edilizia:***
Abitazione di tipo economico [A3]
APE mancante eventualmente da redigere e depositare

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento P2°

Il miniappartamento (monolocale o monovano c.d. *pied-a-terre*), oggetto della presente procedura, è sito a Jesolo-Lido (Pineta) in Viale Oriente 60 (angolo con la stradina pubblica Via Dino Dainese, 2° accesso al mare), al piano 2 (int. 50) della palazzina denominata "Park Residence" che è ubicata in zona di pregio turistico e a 1 km da Piazza Torino nonchè ricompresa nel tratto tra il Villaggio Marzotto e il Camping Village Malibu.
Lo stato conservativo del complesso risulta ottimo, anche se cinquantennale; i paramenti sono su tutte le facciate in mattone di laterizio "faccia a vista" dipinti di bianco, edificato con regolare legittimazione urbanistico-edilizia derivante da Licenza Edilizia nel 1970 (allegata) e costruito con le tipiche tecnologie dell'epoca.
La palazzina consta in complessive 51 unità abitative (49 più alloggio custode e un'altra unità fusa con un altro appartamento), per una superficie coperta di 900 mq e 7.700 mc di volume, prospiciente la spiaggia (libera).
Negli scoperti condominiali trattati a giardino (prato con camminamenti di lastre cementizie) e cortilizia/accesso-parcheggi (pavimentazione in betonelle), complessivamente più di 1 ettaro (11.067 mq) di area, sono state piantumate molteplici alberature d'alto fusto (pinus malepensis - pino d'Aleppo e alaeagnus angustifolia - olivo di Boemia), che creano ombreggiature soprattutto nello spazio dedicato al tempo libero completo di 2 piscine (1 per bambini con fondale basso) e spiaggetta privata nonchè accesso esclusivo alla spiaggia/mare (libera).
Dallo scoperto cortilizio/parcheggio, dove è assegnato un posto auto a raso n. 50 (BCNC), si accede all'atrio d'ingresso del vano scale con portineria, dotato di nuovo impianto di risalita meccanico [ascensore], per giungere al piano 2 (ultimo).
Nel dettaglio il monolocale è costituito da un bagno cieco di ca. 3 mq SNP (completo di wc, bidet, lavabo, vasca) e un vano unico climatizzato di ca. 20 mq (pavimentazione ceramica) adibito a soggiorno con armadiatura, divani letto, angolo cottura e con portafinestra su balconcino di ca. 1 mq.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted] - Stato Civile: [redacted]
1/4 di [redacted] **Piena proprietà** [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
1/4 di [redacted] **- Piena proprietà** [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Superficie complessiva di circa mq **30,00** al P2° (ultimo) costruito nel 1971 (Titolo Abitabilità)
L'unità immobiliare è identificata al numero n. 60 int. 50; ha H. utile interna di circa m. h. 2,80 m.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e si trova in un **ottimo stato di manutenzione generale**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Vedere planimetria di rilievo T01 (allegata); il calcolo della consistenza dimensionale è stato eseguito, a seguito di rilievo metrico estimativo particolareggiato.
Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) vengono computate le superfici elencate:
SUPERFICI PRINCIPALI SNP (superficie netta pavimento):
100%, muri perimetrali; 100% (computati fino allo spessore max di 50 cm); muri perimetrali in comunione al 50% (computati fino allo spessore max di 25 cm).
COEFFICIENTI VANI (NON APPLICABILI NEL CASO DI SPECIE)
mansarde 75% (con h. media minima mt 2,40); sottotetti/soffitte non abitabili 35% (h. media minima inferiore a mt 2,40 e h. minima di mt 1,50); soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali 80% (h. media minima mt 2,40); soppalchi non abitabili15%; verande con finiture analoghe ai vani principali 80%; verande senza finiture analoghe ai vani principali 60%; taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali 60% (h. media minima mt 2,40).
SUPERFICI ORNAMENTALI
balconi e lastrici solari 25% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); terrazzi e logge 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); terrazzi di attici a tasca/vasca 40% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); portici e patii 35% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%); corti e cortili 10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%); giardini e aree di pertinenza di "appartamento"15% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%; giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"10% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%).
NOTA: le superfici non comunicanti con i vani principali vanno considerate il 50% dell'incidenza.
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI
cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali 25% (h. minima di mt 1,50); locali accessori collegati ai vani principali 35% (h. minima 2,40); locali tecnici 15% (h. minima di mt 1,50); box in autorimessa collettiva 45% (dimensioni tipo posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq); box non collegato ai vani principali 50%; Box collegato ai vani principali 60%; posti auto coperti in autorimessa collettiva 35%; posti auto scoperti 20%.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P2°	sup lorda di pavimento	0	30,00	1,00	30,00	€ 4.980,00
			30,00		**30,00**	

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2° 2025 Zona: Jesolo VE Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazioni

Superficie di riferim.: Lorda Stato conservativo: Ottimo Val. mercato min/max (€/mq): 2.250÷ 3.300

V° punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Intestazione:
[redacted] il [redacted] Proprieta' 1/2
[redacted] Proprieta' 1/4
[redacted] il [redacted] Proprieta' 1/4

Derivante da:
COMPRAVENDITA Atto del 12/04/1990 Pubblico ufficiale notaio MARCIANO Ernesto Sede MESTRE (VE) **Repertorio n. 11028 trascritto** in data 02/05/1990 **RP n. 5958 RG n. 8402**
favore
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] Proprietà 1/2
contro
[redacted] il [redacted] Prop. 1000/1000
TESTAMENTO Atto del 09/01/2013 Pubblico ufficiale notaio PELLEGRINO Bruno Sede Spinea (VE) **Repertorio n. 68682**/13930 **trascritto** in data 16/01/2013 [redacted] (unità negoziale 2)
favore
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/4
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4
contro
[redacted] CF [redacted] VENEZIA (VE) il [redacted] Proprieta' 1/2
SUCCESSIONE dichiarazione del 07/02/2013 **Repertorio n. 595**/9990/13 **trascritto** in data 29/03/2013 [redacted] (unità negoziale 2)
favore
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/4
[redacted] CF [redacted] il [redacted] Proprietà 1/4
contro
[redacted] CF [redacted] VENEZIA (VE) il [redacted] Proprieta' 1/2
ACCETTAZIONE EREDITA' Atto del 09/01/2013 Pubblico ufficiale notaio PELLEGRINO Bruno Sede Spinea (VE) **Rep. n. 68682**/13930 **trascritto** il 16/01/2013 [redacted] (unità negoz. 2)
favore
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/4
[redacted] CF [redacted] Proprietà 1/4
contro
[redacted] CF [redacted] VENEZIA (VE) il [redacted] Proprieta' ½

Confini: L'appartamento confina: a nord libero (affaccio area cortilizia), sud corridoio condominiale, ovest corridoio condominiale/vano scale, est altra unità immobiliare

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

Identificativo corpo: Appartamento P2°
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Jesolo (VE), Viale Oriente, n. 60 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**
Note: Trattasi di appartamento a uso seconda abitazione

VI° 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

6.2.1 ***Iscrizioni:***

- **Ipoteca** volontaria attiva
favore di Banca Santo Stefano - Credito Coop Martellago Soc. Coop.
contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia **mutuo fondiario**; Importo **ipoteca: € 470000**; **Importo capitale: € 235000** ; A rogito di Notaio Pellegrino Bruno in Spinea in data 03/02/2011 ai nn. **68054**/13373; **Iscritto/trascritto** a Venezia in data 17/02/2011 ai nn. **5747/989**

6.2.2 ***Pignoramenti:***

- **Pignoramento**
favore di FINN SPV SRL
contro [redacted]
Derivante da: Verbale **Pignoramento** immobile registrato a UNEP Corte d'Appello Venezia in data 04/12/2025 ai nn. 7695 **iscritto/trascritto** a Venezia in data 21/01/2026 ai nn. **1708/1291**;

6.2.3 ***Altre trascrizioni:***
Nessuna.

6.2.4 ***Altre limitazioni d'uso:***
Nessuna.

6.3 Misure Penali
Nessuna.

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

VII° punto 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: 1.700
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: 1.700.
Millesimi di proprietà: APPARTAMENTO INT 50
Proprietà 12,88 millesimi
Scale/ascensore 24,81 millesimi
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO - Bagno non adattabile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di: custodia completa di alloggio dedicato, piscina con area d'intorno a verde piantumata con alberature d'alto fusto e stalli parcheggio a raso in area cortilizia

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

VIII punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il presente elaborato adotta i seguenti criteri di stima:

- l'identificazione di beni, dei diritti e degli interessi immobiliari
- l'identificazione del segmento di mercato di riferimento
- l'esplicitazione dell'utilizzo previsto della valutazione ed eventuali limitazioni
- la definizione della base di valore adottata
- la data della valutazione
- l'identificazione del campo di applicazione della valutazione e del relativo Rapporto di valutazione
- l'identificazione di ogni (ed) eventuale condizione contingente e/o limitante sulla quale si basa la valutazione. (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 19, par. 2.3).

SEGMENTO DI MERCATO

il Capitolo 2 paragrafo 1.2,1.3 e 1.4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce che "Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. L'individuazione delle caratteristiche dei mercati e del segmento di mercato sono necessarie ai fini della parametrazione del mercato, della stima immobiliare, dell'identificazione della sostenibilità del valore nel lungo termine e dell'elaborazione di analisi e statistiche immobiliari.Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri, costituiti da elementi di carattere fisico, economico, ambientale, sociale, contrattuale (incluse le variabili funzionali all'analisi dei rischi interdipendenti dai fattori ESG: Environmental, Social and Governance), identificano gli immobili con caratteristiche

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

comuni, i quali all'esterno distinguono i segmenti gli uni dagli altri.Il segmento di mercato immobiliare è una porzione del mercato composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Ai fini della valutazione economico-estimativa, esso viene definito attraverso parametri specifici: localizzazione, tipo di contratto, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteristiche della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dei prezzi e rischi legati ai fattori ESG (ambientali, sociali e di governance).
Pertanto i criteri assunti per la stima sono stati primariamente quelli di una circoscrizione dell'area (c.d. "isola di evidenza") territoriale d'interesse rispetto al bene da stimare, tramite una ricerca puntuale di un preciso aggregato immobiliare e la successiva analisi di immobili similari a quello oggetto di studio (vedasi classificazione catastale, sempre che risulti congrua rispetto all'effettivo stato dei luoghi, per numero vani, bagni, accessori, etc.), di compravendite repertoriate nella zona pertinente negli ultimi 18 mesi, rapportandole ad almeno n. 3 casi con un (Δ) delta, "forbice", dei prezzi di vendita coerenti, secondo regola tecnica dell'estimo MCA (Market Comparison Approach) e quindi considerati omogenei al caso di studio.
Conseguentemente, sono stati ricavati gli standard di base di ciascun bene comparabile ricercato, da parametrare al caso di specie, per valutare gli incrementi/decrementi, con metodo analitico (sistema d'estimo MCA), rispetto al valore intrinseco dell'unità da raffrontare interpolando una serie di gradienti valutabili che sono ulteriori al mero rapporto tra superficie commerciale e valore al metro quadro e quindi a titolo esemplificativo, ma non limitativo e senza qui approfondire le sottocategorie dirimenti connesse ai medesimi standard, tali categorie oggetto di approfondimento della valutazione sono così sinteticamente citabili: servizi nella zona, vicinanza con i mezzi pubblici (aeroporto, ferrovia, parcheggi), servizi nella zona, (presenza o meno nelle immediate vicinanze di bar, ristoranti, cinema, teatri e altri locali pubblici), passaggio dei flussi turistici (rumorosità/silenziosità della zona), epoca di costruzione/ristrutturazione del palazzo, superficie netta a pavimento/superficie commerciale, unitamente alla tipologia/caratteristiche peculiari (a esempio se i locali di servizio igienico sanitario/bagni siano connessi a fosse settiche di trattamento dei reflui, oppure alla rete fognaria dinamica sino al depuratore comunale), possibilità trasformative planimetriche, i confort sviluppabili in ragione della marginalità degli spazi dell'unità [climatizzazione, schermature solari, etc.], il sistema di climatizzazione, stato conservativo complessivo dell'immobile, struttura costruttiva ed eventuali tecnologie di contenimento energetico e fonti energetiche rinnovabili, per rendere oggettive e oggettivabili, confutate e confutabili le valutazioni calcolate con matrice matematica, limitando così l'arbitrio nella valutazione al fine di riferire i dati ottenuti afferenti alla sola metodologia estimativa per l'individuazione del valore più probabile nel mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio.
Altresì va detto che possano occasionalmente verificarsi compravendite molto fruttuose in combinazioni particolari di reciproco interesse/utilità tra venditore e acquirente, ma questi eventi non possono essere fondativi del più probabile prezzo di mercato e quindi vengono scartati essendo fuori dal c.d. delta ammissibile, sempre secondo regola dell'estimo MCA, in quanto restituiscono una prospettiva, come dire, meramente occasionale; ne possono costituire valori di riferimento quelli di "cartello" perchè trattasi di semplici proposte commerciali da parte delle agenzie immobiliari con quotazioni estremamente "volatili" in quanto soggette a una infinità di variabili (trattative, ribassi, vendite che non vanno a buon fine e restano per lungo tempo nell'offerta di mercato), e quindi suscettibili di definizioni finali ben diverse dal primo prezzo proposto/richiesto dall'agenzia.
Infine, sono un indicatore anche i dati OMI, che costituiscono i generici valori minimi e massimi di compravendite per tipologie senza però identificare: numero vani, altezza di piano, etc. e quindi sono tenuti in considerazione come indicatore economico generale d'area.I parametri quindi necessitano di essere misurati e tradotti in indicatori economico-estimativi. Due o più immobili appartengono allo stesso segmento se presentano gli stessi

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

valori di tali indicatori (ad esempio, rapporti mercantili, rapporti di permuta, variazioni dei prezzi). La stima si fonda quindi sull'omogeneità dei dati per garantire confronti attendibili.
Il segmento di mercato, fondamentale nella valutazione immobiliare, si riferisce sia all'immobile oggetto della stima che agli immobili comparabili utilizzati come riferimento.
L'identificazione del segmento è una fase preliminare essenziale in tutti i procedimenti valutativi, poiché consente di collocare correttamente l'immobile nel contesto del mercato.La segmentazione si basa su fattori endogeni (caratteristiche fisiche, comportamenti di mercato) ed esogeni (localizzazione, rischio ambientale, efficienza energetica, fattori ESG).
Un'indagine preliminare accurata è sempre necessaria per determinare il segmento di mercato corretto.
Per cui il criterio di stima per questa tipologia d'immobile residenziale è stata eseguita analiticamente perchè il calcolo della consistenza è data dall'interpolazione di diversi gradienti primari e secondari.Alcune categorie dirimenti per questa tipologia edilizia, a mero titolo esemplificativo, senza approfondire le sottocategorie connesse alle medesime,

LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO

il livello del prezzo di mercato è rappresentato indicativamente dal livello medio di spesa necessario per poter accedere al segmento di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento."Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari 2025, Cap. 5, par. 4.2).
Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale) e viene determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Talvolta possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section). (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2025), Cap. 2, par. 2.2.9)

SCELTA DEI COMPARABILI E CALCOLO DEL PREZZO MEDIO

Con la seguente metodologia si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.Per la stima del più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sono state analizzate e comparate n. 6 compravendite repertoriate, di categoria catastale A3 (tipo economico), pari a quella interessata individuando un preciso aggregato immobiliare rappresentante il determinato segmento di mercato come segue:

- n. 2 unità immobiliari in Viale Oriente, n. 60 foglio 97 mappale 38 Park Residence (compravendite effettuate a luglio 2025 e a novembre 2025);
- n. 2 unità immobiliari in Viale Oriente, n. 66 foglio 96 mappale 30 (compravendite ambedue effettuate a settembre 2025);
- n. 1 unità immobiliare in Viale Oriente, n. 31 foglio 97 mappale 4 (compravendita effettuata a aprile 2025);
- n. 1 unità immobiliare in Via Serenissima, n. 14 foglio 97 mappale 45 (compravendita effettuata a febbraio 2025).

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Jesolo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Compravendite (repertoriate) nella c.d. isola d'interesse/evidenza con pari caratteristiche negli ultimi 18 mesi (comparativi/trend domanda mercato) Agenzie immobiliari (trend/dinamica del mercato locale/offerta);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Medi E/mq 2.250 ÷ 3.300 stato conservativo OTTIMO Provincia: VENEZIA, Comune: Jesolo, Fascia/zona: Suburbana/Pineta, Codice di zona catastale: E6, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili Tipologia specifica: A3 di tipo economico, Destinazione: Residenziale.

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento P2°. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima analitica comparativa parametrica € 149.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento P2	30,00	€ 4.980,00	€ 149.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 149.400,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	**€ 149.400,00**
Valore corpo	€ 149.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 149.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento P2°	Abitazione tipo economico [A3]	30,00	€ 149.400,00	€ 149.400,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -365,00
Vetustà immobile più che 50ennale	€ -14.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento P2°

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

Totale costi di cancellazione: € 329,00

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto decurtazioni nello SdF in cui si trova: **€ 135.000,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Appartamento P2°
Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE EVENTUALMENTE DA REDIGERE

IX° punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota

X° punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

ALLEGATI LOTTO UNICO Viale Oriente n. 60 Jesolo-Lido/Pineta (E6) VE
01_ RILIEVO_digitale CAD per raffronto stato di fatto luoghi con Titoli legittimanti;
02_ FOTO_Documentazione illustrativa luoghi;
03_ CATASTO_Estratto Mappa, schede planimetriche, visure;
04_ EDILIZIA_Titoli legittimanti;
05_ AGENZIA ENTRATE_Ufficio Pubblicità Conservatoria Immobiliare formalità;
06_CONDOMINIO "Park Residence" bilanci
07_ SERVIZI DEMOGRAFICI/ANAGRAFE E STATO CIVILE_certificati.

XI° punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro T.U. 26.04.1986 n.131 e s.m. e i. persone fisiche.

XII° punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Appartamento P2
Diritto reale staggito e Quota proprietà	**Corpo Appartamento P2°:** 1/2 [redacted] 1/4 [redacted] 1/4 [redacted]
Identificativo catastale	**Corpo Appartamento P2°:** Identificato al catasto Fabbricati : Fg. 97, Mapp. 38, Sub 33, Jesolo VE Viale Oriente n. 60, interno 50, P2°, Comune Jesolo, cat. A3, cl. 3, cons. 2,5 vani, superficie 31 mq, rendita € 148,48
Valore	Valore immobile al netto decurtazioni nello SdF in cui si trova: **135.000,00€**

Data generazione: 28-02-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

Firmato Da: ROBERTO PLATANIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f4ad8cf5848d423d473bbd10495006e