

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Liquidazione Giudiziale

R.G. n° 108/2024

### PERIZIA DI STIMA

Quota di proprietà di un appartamento sito in via Bafile, 2 – Jesolo (VE)

G.D.: dott. Bruno Casciarri



Curatore: dott. Massimo Vendramin

Treviso, 03 marzo 2025



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>4</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	6
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI	7
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	10
2.6	STIMA IMMOBILI	10
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	10
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	13
2.6.3	FONTE DI INFORMAZIONE	13
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	14
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	15

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**

**ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI**

**ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

## **1 PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore, dott. Massimo Vendramin, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Quota di proprietà di un appartamento sito in via Bafile, 2 – Jesolo (VE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di gennaio 2025 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Si precisa infine che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima per la quota di 1/2 della proprietà del bene,

*Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.*

---

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano primo con relativo magazzino su area sottotetto di un condominio sito in via Bafile, 2 – Jesolo (VE).

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed ha destinazione commerciale e residenziale.

Il condominio, realizzato a partire dagli anni sessanta, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il bene oggetto della presente stima è identificato c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di JESOLO** – Catasto fabbricati, Sezione D, via Piave:

---

Fg. 69 Mn. 487 sub. 1\*- p.1-3 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup. cat. 112 mq Abitazione

*\*quota di proprietà di 1/2 riferita a*

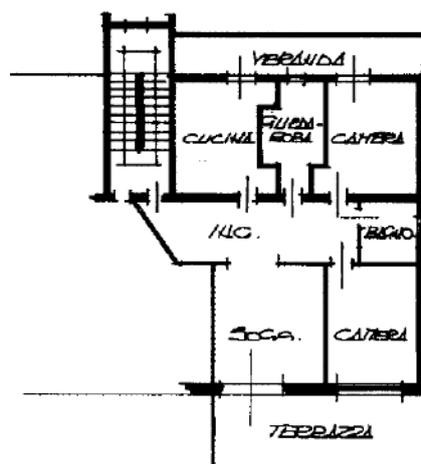
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

### 2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Bafile attraverso un ingresso laterale sia carraio che pedonale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout distributivo si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima:



*Pianta Piano Primo*

Complessivamente i beni si presentano in sufficiente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura. Le pavimentazioni sono in ceramica e/o legno di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno con avvolgibili, le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento è dismesso ma rimangono i corpi radianti nei vari locali.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 113,20 mq.

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del

---

sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Pratica Edilizia n°31-1960 per costruzione nuovo fabbricato ad uso negozi ed abitazioni;
- Pratica Edilizia in Sanatoria n°164\_1964 al progetto per costruzione nuovo fabbricato ad uso negozi ed abitazioni;
- Pratica Edilizia n°186-1967 per ampliamento fabbricato ad uso negozi ed abitazioni;
- Pratica Edilizia in Sanatoria n°5879 per ampliamento e realizzazione veranda.

### 2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di partizioni interne al piano sottotetto e di un bagno).  
Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili (si cita ad esempio la verifica delle altezze medie e minime che dovranno appunto essere valutate sulla base delle altezze consentite per l'utilizzo dei locali e la presenza di un bagno che dovrà essere verificato dal punto di vista delle autorizzazioni allo scarico). Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.
- **Assenza di agibilità.** Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per con relativa richiesta di agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

- 
- **Presenza di alcune difformità prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la chiusura terrazzo con vetrate differenti da quelle di progetto).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, verrà considerato nella stima dei valori unitari determinati al paragrafo 2.6.4.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Si precisa infine non essere presente alcun garage/posto auto coperto, ma un'area condominiale non coperta utilizzata in maniera non regolamentata per il posteggio auto.

### 2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

## 2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono saltuariamente occupati dalla proprietà.

## 2.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di JESOLO – Foglio 69*

*M.li 487 sub.1;*

*con la quota di comproprietà di 158,5427/1000 delle parti comuni dell'edificio;*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 69*

*M.le 487 – Ente Urbano – Sup.ha.0.07.00;*

---

VISURA AGGIORNATA AL 22.11.2024;

-Compravendita a rogito Notaio Giacomo Pecorelli in data 19.05.1998 Rep.n.52198, registrato a Treviso il 05.06.1998 al n.3406 Pubblici e trascritto a Venezia il 11.06.1998 ai nn.14752/9951;

Con il quale il \_\_\_\_\_ vende e trasferisce la piena proprietà ai \_\_\_\_\_, che in parti uguali tra loro, acquistano per il prezzo di \_\_\_\_\_ : il seguente Immobile:

Comune di JESOLO – Foglio 69

M.le 487 sub.1 – Via A. Bafile n.2 – P.1-3 – cat.A/3 – cl.3 – vani 5,5 – R.C.£.632.500;

Beni in comunione: per la quota di 158,5427/1000 le parti comuni dell'edificio;

Precisano le parti che l'uso dell'area scoperta condominiale è regolata da quanto stabilito:

-nell'atto in data 29.09.1970 Rep.n.22042 Notaio Lapis e trascritto a Venezia il 22/10/1970 ai nn.13657/11754;

"è stata predisposta una tabella millesimale, nonché una planimetria relativa alla distribuzione dell'esiguo scoperto che circonda l'edificio in cinque piccole porzioni di marciapiede ciascuna delle quali attribuita in esclusivo uso perpetuo a ciascun negozio e in un unico cortiletto retrostante, costituente unitamente al vano scala la porzione di edificio di esclusiva pertinenza e in parti eguali tra loro dei quattro appartamenti per uso posteggio auto ed evidenziato nella planimetria all'allegata all'atto in data 26.06.1970 n.21744 Notaio Lapis.

1)-

In regime della comunione dei Beni – Bene Personale;

Proprietaria per la quota di 1/3;

In Separazione dei Beni;

Proprietaria per la quota di 1/3.

In Separazione dei Beni;

Proprietario per la quota di 1/3;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Quota Immobiliare a rogito Notaio Paolo Broli in data 16.07.2013 Rep.n.14231 e trascritto a Treviso il 05.08.2013 ai nn.21577/14704;

Con il quale la \_\_\_\_\_ vende la sua quota di 4/12 ai \_\_\_\_\_ che acquistano il primo la quota di 2/12 e gli ultimi due la quota di 1/12 ciascuno, per il prezzo di Euro 120.000,00 il seguente Immobile:

Comune di JESOLO – Foglio 69

---

M.le 487 sub.1 – Via A. Bafile n.2 – P.1-3 – cat.A/3 – cl.3 – vani 5,5 – R.C.€.326,66;

La cessione, di cui al presente atto, avviene con la corrispondente proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni, per legge o per destinazione, del fabbricato cui la porzione in oggetto appartiene, dandosi atto che l'uso dell'area scoperta condominiale è regolato da quanto stabilito nell'atto a rogito Notaio Lapis del 29.09.1970 Rep.n.22042 ed evidenziato nella planimetria allegata al Rep.n.21744 del 26.6.1970 del medesimo Notaio.

Viene richiamata la servitù di cui all'atto del Notaio Lapis in data 29.09.1970 Rpe.n.22042;

2)-

**In Separazione dei Beni;**

**Proprietario per la quota di 6/12;**

**In Separazione dei Beni;**

**Proprietaria per la quota di 4/12;**

**Proprietaria per la quota di 1/12;**

**Proprietario per la quota di 1/12;**

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Treviso in data 07.11.2024 Rep.n.177 e trascritta a Venezia il 27.11.2024 ai nn.40894/30280.

## **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà di \_\_\_\_\_ per la quota di 6/12.

## **2.6 STIMA IMMOBILI**

### **2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

---

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.  
Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
    - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
      - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
      - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
      - o capitalizzare il canone annuo netto;

- 
- o effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché

---

parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

#### 2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

#### 2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

---

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

---

*Appartamenti*

*2.500,00 – 2.900,00 €/mq*

---

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si precisa inoltre che nella determinazione del valore della quota di proprietà si è abbattuto il valore risultante del 30% per la difficile collocabilità di una quota di proprietà.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:			
Comune di JESOLO – Catasto fabbricati, Sezione D, via Piave: Fg. 69 Mn. 487 sub. 1– P.1-3 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup. cat. 112 mq Abitazione			

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	113,2 mq	2.500 €/mq	€	283.000
---	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>283.000</b>
-----------------------	----------	----------------

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **283.000,00 €**.

Come indicato in premessa si precisa inoltre che, su indicazione del curatore, si è proceduto alla stima dell'immobile per la quota di proprietà pari a 1/2. Per tale valutazione è stata anche considerata una riduzione del 25% del valore della quota in considerazione della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà.

In base a quanto sopra si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà pari a 1/2 dei beni oggetto di stima descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **106.100,00 €**.



**ALLEGATO 1**  
**Documentazione estratta c/o**  
**ufficio tecnico comunale**

COMUNE DI JESOLO  
UFFICIO TECNICO

Protocollo N. 1008

addì 18 Febbraio 1960

Risposta a N. ....

in data 27/1/1960

Allegati uno

Oggetto: Progetto di nuova costruzione fabbricato uso negozi e  
abitazione civ. da erigere sul mapp. n° 31/d del fog. n° 69.

Alla Ditta

presso arch. Ernesto Damiani

JESOLO

In esito alla domanda redatta in data 27 Gennaio 1960 e qui presentata in data 27 Gennaio 1960 salvi e impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi, **nulla osta**, nei riguardi edilizi d'ornato e d'igiene all'esecuzione dei lavori indicati in oggetto ed in conformità ai tipi che si restituiscono approvati; alle seguenti condizioni:

- a) che i nuovi muri siano isolati con uno strato di asfalto naturale di mm. 15.
- b) che i pavimenti del piano terra siano costituiti di materiale impermeabile, presentino una superficie continua ed accuratamente connessa, siano isolati dal suolo con uno strato d'asfalto naturale di mm. 10— sovrapposto ad una gettata di calcestruzzo di cemento di almeno 10 centimetri di spessore. Tutti i pavimenti dei gabinetti e delle cucine debbono dare affidamento di impermeabilità.

La presente autorizzazione non è valida se ad essa non vi è allegato regolare verbale di avvenuta visita al tracciamento delle fondazioni che ne fa parte integrante.

L'autorizzazione data dal Sindaco è valevole per mesi 12. Trascorso detto termine senza che le opere autorizzate abbiano avuto principio oppure se iniziate restino sospese per oltre mesi sei, è necessario la presentazione di una nuova domanda.

**AUTORIZZAZIONE  
CONDIZIONATA**

Debbono inoltre intendersi riportate nel presente disciplinare, per l'esatta osservanza, tutte le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene ed Edilizio.

Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato, se questa non sia stata autorizzata dal Comune previa regolare domanda.

Qualora non venisse ottemperato alle sopra menzionate prescrizioni non sarà rilasciato il certificato di abitabilità, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle leggi e dai regolamenti.

La presente autorizzazione è valida per mesi 12 a cominciare dalla data di rilascio - Qualora il termine sia trascorso senza che i lavori abbiano avuto inizio, l'interessato dovrà richiedere il rinnovo inoltrando competente domanda all'Ufficio Tecnico del Comune.



IL SINDACO

COMUNE DI JESOLO  
UFFICIO TECNICO

addi 23 Aprile 1964

Risposta a N.

Protocollo N. 6.128

in data 10 Aprile 1964

Allegati

Oggetto: Progetto di Sanatoria di fabbricato ad uso Negozi e abitazione civile sito sul mappale n°31/d del foglio n°69.-

Alla Ditta

Presso Architetto Damiani Ernesto

J E S O L O

In esito alla domanda redatta in data 10 Aprile 1964 e qui presentata in data 10 Aprile 1964 salvi e impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi, nulla osta, nei riguardi edilizi d'ornato e d'igiene all'esecuzione dei lavori indicati in oggetto ed in conformità ai tipi che si restituiscono approvati; alle seguenti condizioni:

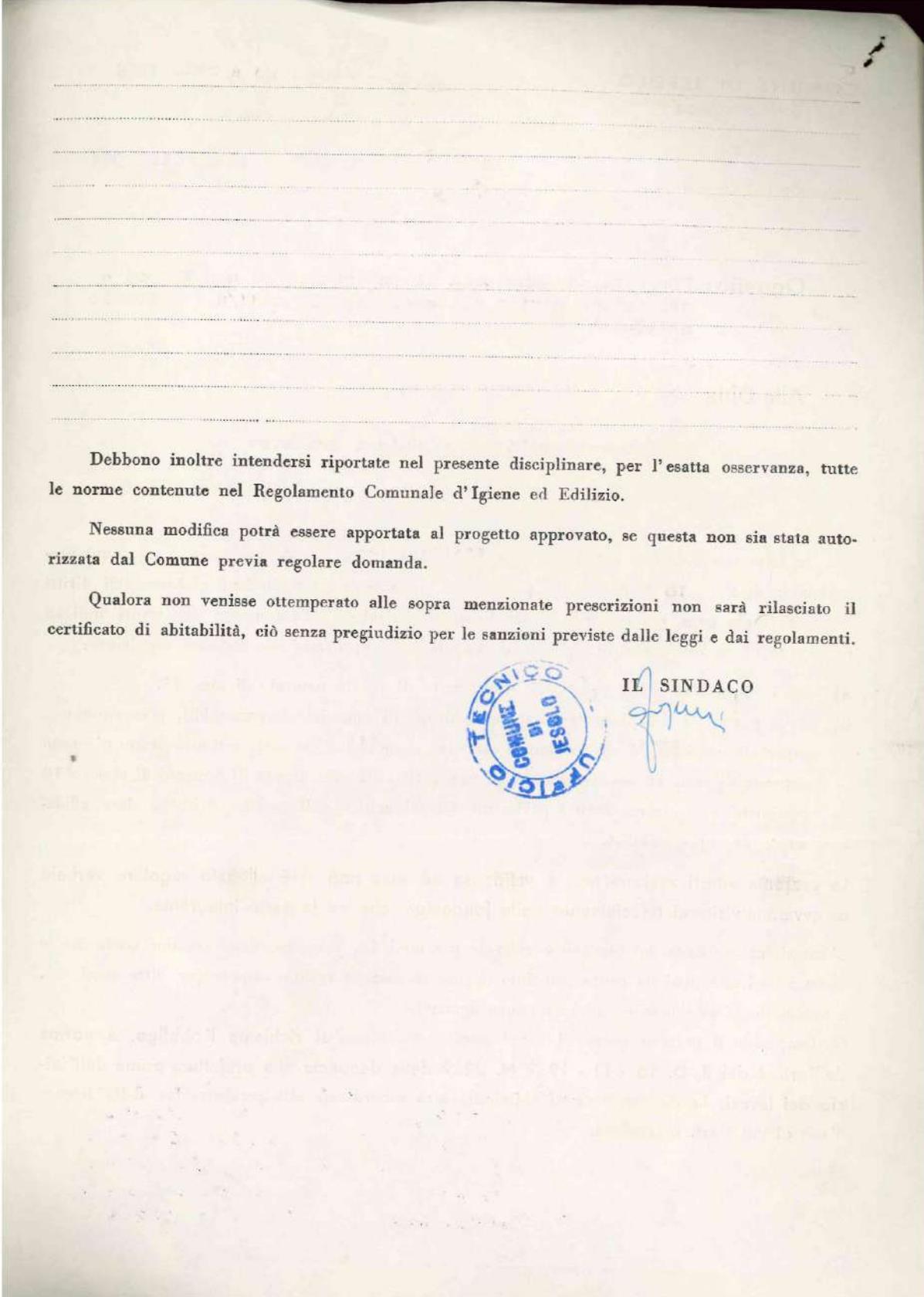
- a) che i nuovi muri siano isolati con uno strato di asfalto naturale di mm. 15.
- b) che i pavimenti del piano terra siano costituiti di materiale impermeabili, presentino una superficie continua ed accuratamente connessa, siano isolati dal suolo con uno strato d'asfalto naturale di mm. 10 — sovrapposto ad una gettata di calcestruzzo di cemento di almeno 10 centimetri di spessore. Tutti i pavimenti dei gabinetti e delle cucine debbono dare affidamento di impermeabilità.

La presente autorizzazione non è valida se ad essa non vi è allegato regolare verbale di avvenuta visita al tracciamento delle fondazioni che ne fa parte integrante.

L'autorizzazione data dal Sindaco è valevole per mesi 12. Trascorso detto termine senza che le opere autorizzate abbiano avuto principio oppure se iniziate restino sospese per oltre mesi sei, è necessario la presentazione di una nuova domanda.

Contemplando il progetto opere di conglomerato cementizio si richiama l'obbligo, a norma dell'art. 4 del R. D. 16 - 11 - 1939 N. 2229 della denuncia alla prefettura prima dell'inizio dei lavori. La dichiarazione di abitabilità sarà subordinata alla presentazione della licenza d'uso di cui l'art. sopracitato.

AUTORIZZAZIONE  
CONDIZIONATA



Debbono inoltre intendersi riportate nel presente disciplinare, per l'esatta osservanza, tutte le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene ed Edilizio.

Nessuna modifica potrà essere apportata al progetto approvato, se questa non sia stata autorizzata dal Comune previa regolare domanda.

Qualora non venisse ottemperato alle sopra menzionate prescrizioni non sarà rilasciato il certificato di abitabilità, ciò senza pregiudizio per le sanzioni previste dalle leggi e dai regolamenti.



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

PROVINCIA DI VENEZIA  
**COMUNE DI JESOLO**

N. ....

Addì 15 Settembre 1964

**PERMESSO DI ABITABILITA'**

**IL SINDACO**

vista la richiesta del Sig. ....

tendente ad ottenere il permesso di abitabilità per lo stabile di sua proprietà, situata  
in Jesolo Via A. Baffile - sul mappale n°31/d ora mapp.n°487-501 del fog.69.-

ad uso<sup>(1)</sup> Negozi e abitazione civile non di lusso (piani 3 + soffitta - vani 21  
più servizi ed accessori)  
di<sup>(2)</sup> Nuova Costruzione e Sanatoria ..... come da regolare permesso

di costruzione in data 18 Febbraio 1960 - 23 Aprile 1964

Visto il referto favorevole dell'Ufficio Sanitario in data 12 Maggio 1964

Visto il referto favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale in data .....

Visto il T. U. delle leggi sanitarie, nonché i regolamenti locali di edilizia ed igiene;

Accertato il pagamento della tassa C. G. effettuato sul c/c dell'Ufficio del Registro  
di I° Ufficio I.G.E. Roma n. 86 in data 10 Aprile 1964

**PERMETTE**

l'abitabilità del fabbricato di cui sopra a far tempo dal 14 Settembre 1964



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

(1) Industria o abitazione civile ecc.

(2) Di nuove costruzione - Riformato - Ampliato - Sopraelevazione.

COMUNE DI JESOLO  
UFFICIO TECNICO

7 1.000  
9

addi 5 APRILE 1967

Risposta a N. ....

in data 10 Marzo 1967

Protocollo N. 4329

Allegati .....

**Oggetto:** Progetto di ampliamento di fabbricato ad uso magazzino  
sito sul mappale n°31/d del foglio n°69.-

Alla Ditta

Presso Geom. Mario Milan

J E S O L O

In esito alla domanda, redatta in data 10 MARZO 1967 e qui presentata in data 14 MARZO 1967 salvi e impregiudicati gli eventuali diritti dei terzi, nulla osta, nei riguardi edilizi d'ornato e d'igiene all'esecuzione dei lavori indicati in oggetto ed in conformità ai tipi che si restituiscono approvati; alle seguenti condizioni:

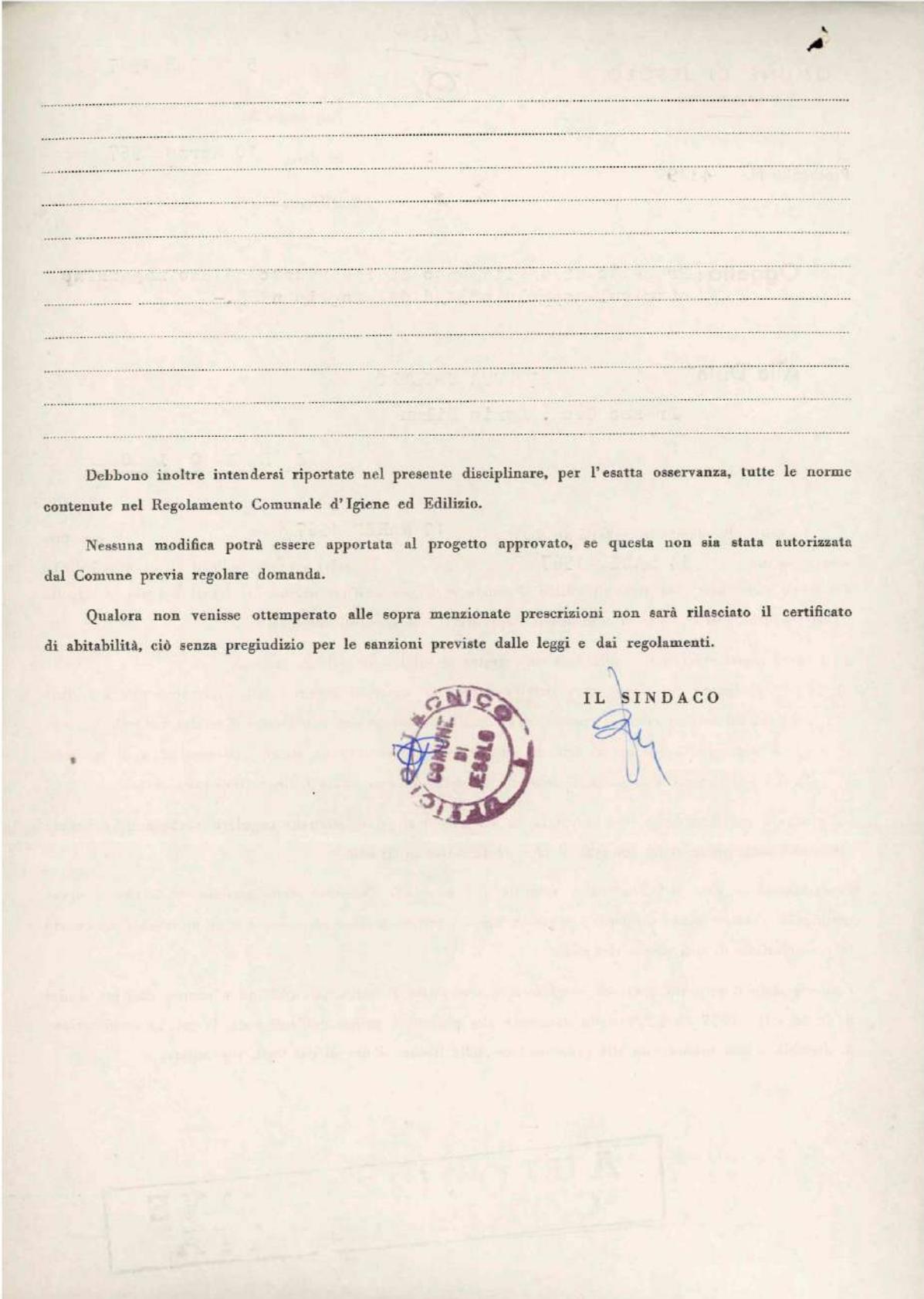
- a) che i nuovi muri siano isolati con uno strato di asfalto naturale di mm. 15
- b) che i pavimenti del piano terra siano costituiti di materiali impermeabili, presentino una superficie continua ed accuratamente connessa, siano isolati dal suolo con uno strato d'asfalto naturale di mm. \*10 — sovrapposto ad una gettata di calcestruzzo di cemento di almeno 10 centimetri di spessore. Tutti i pavimenti dei gabinetti e delle cucine debbono dare affidamento di impermeabilità.

La presente autorizzazione non è valida se ad esse non vi è allegato regolare verbale di avvenuta visita al tracciamento delle fondazioni che ne fa parte integrante.

L'autorizzazione data dal Sindaco è valevole per mesi 12. Trascorso detto termine senza che le opere autorizzate abbiano avuto principio oppure se iniziate restino sospese per oltre mesi sei, è necessario la presentazione di una nuova domanda.

Contemplando il progetto opere di conglomerato cementizio si richiama l'obbligo a norma dell'art. 4 del R. D. 16 - 11 - 1939 N. 2229 della denuncia alla prefettura prima dell'inizio dei lavori. La dichiarazione di abitabilità sarà subordinata alla presentazione della licenza d'uso di cui l'art. sopracitato.

**AUTORIZZAZIONE  
CONDIZIONATA**





**Città di Jesolo**

Provincia di Venezia

AREA TECNICA  
U.O. Edilizia Privata

BOLLO SU ORIGINALE

**CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4464**

(Articolo n. 35, 9° comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47)

PROTOCOLLO NUMERO: 87/8562 - 98/12570  
PRATICA EDILIZIA N. 1987/616  
PRATICA DI SANATORIA N.: 5879  
RACCOGLITORE N. : 762

**IL DIRIGENTE**

Vista la domanda presentata in data 30/03/1987 con prot. GE/1987/8562 da

diretta ad ottenere i benefici previsti dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni in qualità di proprietario per: ampliamento per realizzazione veranda al 1° piano su porzione di fabbricato ad uso residenziale, ristrutturazione di ripostiglio su porzione di fabbricato ad uso residenziale, varianti prospettiche sull'area distinta al Catasto Fabbricati  
Foglio: 69 Mappale: 487 Sub: 1

posta in Jesolo Vicolo Grifone 2 int. 1

Vista la documentazione prodotta a corredo dell'istanza ed effettuati successivi riscontri;

Visti gli elaborati allegati alla domanda;

Visto il parere Condizionato espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna in data 19/10/2012 Prot. n. 14653 pervenuto in data 22/10/2012 Prot. n. 61799;

Vista nota prot. n°36382 del 20/06/2012 costituente giusta richiesta di cambio intestazione dell'istanza a favore dell'attuale proprietario (

Visto che il richiedente ha integralmente corrisposto la somma di:

- £ 586.000 (€ 304,05) per oblazione, somma ritenuta corretta;
- £ 169.202 (€ 87,38) per oneri primaria e secondaria, ritenuti corretti, oltre a interessi maturati per un totale di € 118,29
- € 1.548,00 per indennità risarcitoria ai sensi della Delibera G.C. 456/07;

Visto trattasi di zona di B3 - riorganizzazione alberghiera

Effettuati i necessari riscontri da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Atteso che le opere suindicate sono suscettibili di sanatoria;

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni;

Preso atto che il richiedente ha dimostrato e/o dichiarato di aver titolo alla richiesta.

**RILASCIA**

a

La concessione edilizia in sanatoria per le seguenti opere: ampliamento per realizzazione veranda al 1° piano su porzione di fabbricato ad uso residenziale, ristrutturazione di ripostiglio su porzione di fabbricato ad uso residenziale, varianti prospettiche, sull'area distinta al catasto fabbricati  
Foglio:00069 Mappale:00487 Sub:0001

URB.ED.CO.08.01 -

Via S. Antonio, 11 - 30016 JESOLO (VE) - C.F. e P.I.V.A. 00608720272 - C.C.P. 15384308 - Tel. 0421.359111 - Fax Area Tecnica - Edilizia Privata 0421.359324



Comune con Sistema di Gestione Qualità Ambiente certificati

secondo il rilievo che si allega quale parte integrante del presente atto composto da numero 1 (una) tavola, redatto dal Geom. Talon Alessandro con codice fiscale [redacted] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi che eventualmente potranno essere tutelati nelle sedi opportune.

E' fatto obbligo, ove necessari, richiedere per iscritto, e con le modalità previste dalle Leggi e Regolamenti vigenti, la richiesta di rilascio del certificato di agibilità al quale dovrà essere allegato, ove necessari, il Certificato di Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Dovranno essere rispettati i disposti dell'art. 52 della Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Il numero civico indicato nel presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria deve intendersi come numero provvisorio in quanto, solamente in fase di rilascio del certificato di agibilità, verrà assegnato il numero civico definitivo.

**Prescrizioni particolari e speciali:**

- La presente concessione edilizia in sanatoria è relativa esclusivamente alle opere sopradescritte e riportate negli allegati elaborati grafici. Eventuali ulteriori difformità non previste dal presente saranno perseguite a norma di Legge.
- La presente concessione edilizia in sanatoria è relativa esclusivamente alle strutture portanti dell'opera sopradescritta. In ogni caso esse non costituivano, e non potranno mai costituire, volume acquisito.

Il presente consta di n. 2 pagine.-

Jesolo, li' 04/04/2013

**IL DIRIGENTE AREA TECNICA**  
Arch. Renato Negatto



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione edilizia in sanatoria e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui e' subordinata.

Jesolo, li' 3 MAG. 2013

**IL CONCESSIONARIO**

[Redacted signature]

**ALLEGATO 2**  
**Ispezione c/o Agenzia del**  
**Territorio –**  
**planimetrie e visure catastali**



Data presentazione: 02/06/1988 - Data: 18/11/2024 - n. T360378 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360

MODULARIO  
F. n. 487

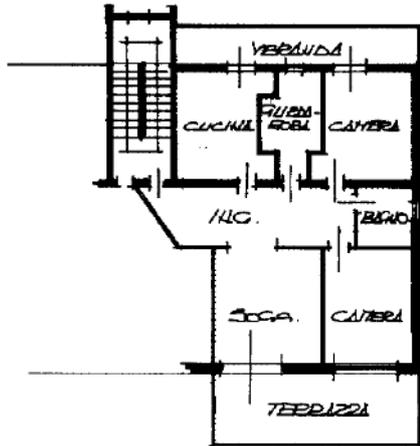


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

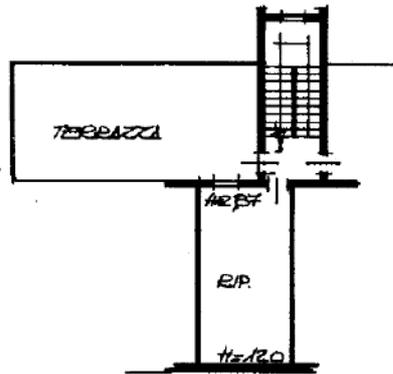
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

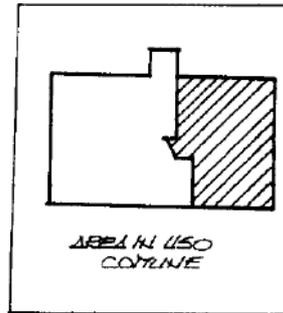
Planimetria di u.i.u. in Comune di TESOLO via A. BAFILE CIV. ....



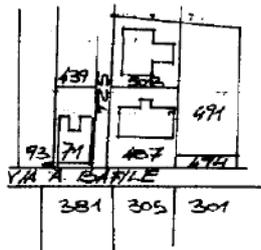
PIANTA PIANO TERZO H= 300



PIANTA PIANO TERRAZZA



PIANIMETRIA Sc. 1000



ESTRATTO DI MAPPA Sc. 1:2000  
CORTINE DI TESOLO P. 69/114/87

ORIENTAMENTO



Messa in vendita per pubblica o privata alienazione, D.M. 1/4

Catasto Edilizio Urbano - Comune di TESOLO (C388) - Foglio 69 - Particella 487 - Subalterno 1 - VIA ANDREA BAFILE n. 2 Piano 1 - 3

Dichiarazione di N.C.   Denuncia di variazione

Compilata dal C. 001 LUCIANO MARTINI (Titolo cognome e nome)  
 Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di VERONA n. 463  
 data 21 MAG 1988

Data presentazione: 02/06/1988 - Data: 18/11/2024 - n. T360378 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360  
 Totale schede catastali: 9 Formato di acquisizione: 4 (210x297) - Formato stampa richiesto: 2 (210x297)  
 n. 69 sub. 1

RISERVATO ALL'UFFICIO  
**2604**  
**- 2 GIU. 1988**

Data: 24/11/2024 Ora: 17.01.37 Segue

Visura n.: T23921 Page: 1



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>JESOLO</b> (Codice: C388)
	Provincia di <b>VENEZIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>69</b> Particella: <b>487</b> Sub.: <b>1</b>

**INTESTATI**

1			(1) Proprietà 2/12 in regime di separazione dei beni
2			
3			(1) Proprietà 1/12
4			(1) Proprietà 1/12
5			(1) Proprietà 1/3
			(1) Proprietà 1/3

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>69</b>	<b>487</b>	<b>1</b>			<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>5,5 vani</b>	Totale: 112 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>2,3</sup> : 99 m <sup>2</sup>	<b>Euro 326,66</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA ANDREA BAFILE n. 2 Piano 1 - 3			<b>Partita</b>		8288	<b>Mod.58</b>		-		
<b>Notifica</b>												

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune C388 - Foglio 69 - Particella 487



Data: 24/11/2024 Ora: 17.01.37  
 Visura n.: T23921  
 Segue  
 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		69	487	1			A/3	3	5,5 vani		Euro 326,66 L. 632,500
Indirizzo Notifica Annotazioni											
VIA ANDREA BAFILE n. 2 Piano 1 - 3 8288 Partita Mod.58 -											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		69	487	1			A/3	3	5,5 vani		Euro 0,52 L. 1.001
Indirizzo Notifica Annotazioni											
VIA ANDREA BAFILE n. 2 Piano 1 - 3 8288 Partita Mod.58 -											

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune C388 - Foglio 69 - Particella 487

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		69	487	1			A/3	3	5,5 vani		L. 1.001
Indirizzo Notifica Annotazioni											
VIA ANDREA BAFILE n. 2 Piano 1 - 3 8288 Partita Mod.58 -											

Data: 24/11/2024 Ora: 17.01.37 Fine

Visura n.: T23921 Pag: 3

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2024



**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		69	487	1			A/3	3	5,5 vani	L. 1.001	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
Notifica											
VIA ANDREA BAFILE n. 2 Piano 1 - 3					8288		Partita		Mod.58		

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 16/07/2013**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 2/12 in regime di separazione dei beni
2			(1) Proprietà 1/12
3			(1) Proprietà 1/12

**DATI DERIVANTI DA**  
 Atto del 16/07/2013 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Sede CONEGLIANO (TV) Repertorio n. 14231 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 14704.1/2013 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 05/08/2013

**Situazione degli intestati dal 19/05/1998**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/3
2			(1) Proprietà 1/3
3			(1) Proprietà 1/3 fino al 16/07/2013

**DATI DERIVANTI DA**  
 Atto del 19/05/1998 Pubblico ufficiale PECORELLI Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 52198 - UR Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 3406 registrato in data 05/06/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12172.1/1998 - Pratica n. 115008 in atti dal 16/05/2001

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 19/05/1998

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# **ALLEGATO 3**

## **Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli**



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VENEZIA  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/11/2024 Ora 16:55:52  
 Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**  
 per dati anagrafici  
 Richiedente PVNRNN

Ispezione n. T23504 del 24/11/2024

### Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 22/11/2024

Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 15/04/1997

### Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/1998 - Registro Particolare 9951 Registro Generale 14752  
 Pubblico ufficiale PECORELLI GIACOMO Repertorio 52198 del 19/05/1998  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in JESOLO(VE)  
 SOGGETTO ACQUIRENTE  
 Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2013 - Registro Particolare 14704 Registro Generale 21577  
 Pubblico ufficiale BROLI PAOLO Repertorio 14231/4926 del 16/07/2013  
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
 Immobili siti in JESOLO(VE)  
 SOGGETTO CESSIONARIO  
 Nota disponibile in formato elettronico

# **ALLEGATO 4**

## **Documentazione Fotografica**



PLANIMETRIE CON POSIZIONE E NUMERAZIONE FOTO



FOTO N°1. - visione esterna fabbricato



FOTO N°2. - visione esterna fabbricato



FOTO N°3. - visione esterna fabbricato



FOTO N°4. - visione interna appartamento



FOTO N°5. - visione interna appartamento



FOTO N°6. - visione interna appartamento



FOTO N°7. - visione interna appartamento



FOTO N°8. - visione interna appartamento