

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Impresa Edile Costruzioni e Restauri Lando Vincenzo & C.**  
**S.a.s.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **51/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2019 ore 10:15  
rinvio al 27-09-2019 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Perizia di stima immobiliare**

- Lotto 001** - appartamento p.1 vani catastali 3
- Lotto 002** - appartamento p.1 vani catastali 7,5
- Lotto 003** - appartamento p.2 vani catastali 7,5
- Lotto 004** - usufrutto appartamento p.3 vani catastali 7
- Lotto 005** - appartamento p.terra vani catastali 4,5

**Esperto alla stima:** Arch. Margherita Maggiolo

**Codice fiscale:** MGGMGH65R45L736I

**Studio in:** Via Aleardi 41 - Mestre

**Telefono:** 041 2381016

**Email:** [margheritamaggiolo@guarinionimaggiolo.it](mailto:margheritamaggiolo@guarinionimaggiolo.it)  
[margherita.maggiolo@archiworldpec.it](mailto:margherita.maggiolo@archiworldpec.it)

**LOTTO: 003 - appartamento p.2 vani catastali 7,5****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? Si  
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - (si segnala non risultano accettazioni di eredità in successioni ante ventennio) .

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

Cazorzi Giovanni Guido Codice fiscale: CZRGNN40M31F963Q Residenza: Venezia S.Marco 3813 Regime Patrimoniale: comunione dei beni Data Matrimonio: 06/05/1999

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il sestiere di Castello è sito nel centro storico insulare, è un sestiere che si estende da est ad ovest con significative differenze tra la zona est dove è comunemente considerato più popolare e periferico, e la zona ad ovest a ridosso del sestiere di San Marco. Il fabbricato in oggetto è localizzato al centro dell'area ovest, a pochi metri dal Campo di S.Maria Formosa e da Palazzo Grimani, entrambi elementi architettonici di notevole rilevanza nel centro storico veneziano.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** ospedale (buono), supermercato (buono), farmacia (buono), agenzie bancarie (buono), scuole (buona), ufficio postale (discreta)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** i beni sono nel centro storico insulare di Venezia

**Attrazioni paesaggistiche:** città e laguna nel suo complesso.

**Attrazioni storiche:** città nel suo complesso, l'edificio è a pochi metri da Palazzo Grimani e da Campo Santa Maria Formosa.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico acqua a piedi, aeroporto 15 minuti a piedi alla fermata del trasporto acqua

**Identificativo corpo: A - appartamento piano 2 vani**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CA  
 Castello 4860 Ramo Grimani

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Giovanni Guido Cazorzi- Piena proprietà

Cod. Fiscale: CZRGNN40M31F963Q - Stato Civile: comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-05-1999

comunione dei beni - Data Matrimonio: 06-05-1999

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

**Intestazione: Cazorzi Giovanni Guido**, foglio 16, particella 1456, subalterno 11, indirizzo Castello 4860, piano 2, comune Venezia, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 169 mq, rendita € 2.089,33

Derivante da: frazionamento e fusione del 11/1292006 prot.225875 da mapp.1456 sub.5 e mapp.1456 sub.9, quest'ultimo a sua volta derivante da divisione 20/10/2005 prot.215341 del mapp.1456 sub.5

Confini: in senso orario: a nord nord-ovest affaccia su Ramo Grimani e su corte di altrà unità, a nord est affaccia su mapp.1521, a sud, sud-ovest affaccio su corte di altrà unità , confina con altrà unità al mapp.1470 e con vano scala. A ovest sud-ovest affaccia su Ruga Giuffa.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
variazione catastale in aggiornamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve irregolarità nella rappresentazione del varco tra ingresso e soggiorno  
Regolarizzabili mediante: variazione pianta catastale in aggiornamento

Note: l'irregolarità accertata non comporta modifica nella rendita dell'unità catastale

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

**Numero pratica: cl.34.19.07/2**

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzioni lavori edili

Per lavori: opere interne

Oggetto: parere di competenza per sanatoria

Presentazione in data 27/02/2014 al n. di prot.

**Rilascio in data 14/05/2014 al n. di prot. 5965**

**NOTE:** trattasi di richiesta di parere di competenza per sanatoria di opere avvenute quando l'immobile non era notificato.

**Numero pratica: 5607**

Intestazione: ██████████ o

Tipo pratica: Autorizzazione allo scarico reflui

Per lavori: trattamento delle acque di scarico insediamento sito in VE Castello 4859-4860-4861

Oggetto: integrazione/variante

Presentazione in data al n. di prot. 2015/532487

**Rilascio in data 07/01/2016 al n. di prot. 2015/532487**

**NOTE:** trattasi di modifica/integrazione al progetto di trattamento acque reflue già autorizzato con prot.388179 02/09/2015. A conclusione dell'intervento è stato rilasciato dal Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio tecnico per l'antiquamento della laguna di Venezia - **(ex Magistrato alle Acque) l'autorizzazione per l'esercizio** di n.1 scarico in collettore comunale di Ramo Grimani e n.1 scarico in collettore comunale di Ruga Giuffa con **prot. 39861-05/10/2016**. Tale autorizzazione riguarda le unità ai subb.17-20-21-22-11-1 ai civici 4859-4860-486

**Numero pratica: 2014 437559 PG**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire ex artt.22C1-2-7 in Sanatoria

Per lavori: opere interne realizzate precedentemente alla dichiarazione di interesse storico artistico ai sensi del decreto 42/2004 trascritta il 13/06/2012 rep.232

Oggetto: attività libera

Presentazione in data 21/10/2014 al n. di prot. 2014/437559 PG

**NOTE:** con atto prot.gen 65469 del 12/02/2015 il Comune di Venezia comunica che l'istanza di sanatoria presentata, considerato che le opere richieste risultano classificabili come "attività libera" ai sensi del D.P.R.380/2001 e non sono soggette a titolo edilizio abilitativo, "viene definitivamente archiviata in quanto non dovuta"

**Numero pratica: prot.gen. 21600 domanda 9733/O/V**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione in Sanatoria ex artt.31 e seguenti Capo IV Legge 28/02/1985 n.47

Per lavori: opere interne in unità residenziale al piano terzo per variazioni al distributivo modifiche alla forometria dell'appartamento vano scala e del magazzino al piano terra

Oggetto: sanatoria edilizia l.47/85

**Rilascio in data 18/05/2006 al n. di prot. 9733/C**

**NOTE:** autorizzazione rilasciata visto il parere della Commissione di Salvaguardia di Venezia 10/09/2003 n.251/52609. Alla data di presentazione dell'istanza l'immobile non era sottoposto alle disposizioni della legge 1089/1939 nè della legge 171/1973. Si evidenzia che la pratica interessa l'unità in esame solo per quanto riguarda le parti comuni (finestra vano scale in corrispondenza piano terzo)

**4.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Irregolarità edilizie: Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia:**

**note:** date le risultanze dell'indagine si individua l'atto legitimante nella pianta catastale del 15 settembre 1939 n.2744465. Rispetto a tale atto sono state successivamente apportate solo modifiche in "attività libera" prima della trascrizione del vincolo e comunque con parere favorevole della Soprintendenza (successivamente emesso). Si allega comunicazione del Comune e atto della Soprintendenza attestante quanto riferito.

**Note generali sulla conformità: Agibilità:**

attestata dal professionista in data 27/01/2016 prot.PG/2016/0042382.  
Istruttoria iniziata in data 10/05/2016 con esito positivo

**4.1 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano regolatore generale
<b>In forza della delibera:</b>	D.G.R.V. 3987 del 09/11/1999
<b>Zona omogenea:</b>	Unità Edlizia C - preottocentesca originaria a fronte tricellulare
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	articoli principali di riferimento artt.5-6
<b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b>	SI
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se sì, di che tipo?</b>	L'immobile è dichiarato di interesse culturale dalla Soprintendenza BAP.SA di Venezia e Laguna ai sensi art.10 comma 3 lettera A del dlgs.22/01/2004 n.42
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	SI
<b>Se sì, quali?</b>	Deve essere fatta richiesta alla Soprintendenza SABAP per Venezia e Laguna di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione.
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI
<b>Note:</b>	Nella tav.1 "Compatibilità PRG/PAT" sono individuati gli ambiti soggetti a Compatibilità (1) d

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** L'immobile è oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi dlgs 42/2004 art.157 - beni paesaggistici - notevole interesse pubblico - area a rischio archeologico laguna di Venezia - area a rischio archeologico. L'area è soggetta a vincoli navigazione aerea approvati ENAC L'area è soggetta a vincolo sismico O.P.C.M. n.3274/2003

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5**

Appartamento posto al piano secondo in edificio storico denominato "Palazzetto di Laura Grimani". Trattasi di edificio classificato come preottocentesco tripartito, quattro piani fuori terra, con piano nobile con finestre ad arco al piano secondo, angoli di facciata in pietra d'Istria bugnata. Situato all'angolo tra Ruga Giuffa, calle di ridotta larghezza, e Ramo Grimani che conduce a Palazzo Grimani distante pochi metri. Gli edifici prospicienti il fabbricato in oggetto su Ramo Grimani hanno la medesima altezza, su Ruga Giuffa altezze diverse ed in parte inferiori.

L'ingresso condominiale al piano terra è su Ramo Grimani, l'androne comune ed il vano scala sono attualmente gli elementi più caratterizzanti e di maggior interesse e pregio architettonico del fabbricato.

L'androne è rivestito a pavimento di quadroni di marmo bianco e rosso, le scale sono a lato di due colonne in pietra che si ripropongono al pianerottolo del piano superiore. La scala ha gradini in pietra sino al secondo piano, in legno tra il secondo ed il terzo. I parapetti in ferro con corrimano in legno, sono in pietra lavorata in corrispondenza del pianerottolo e dell'accesso principale del piano primo. Il vano scala è illuminato da un ampio lucernario.

L'edificio ha una corte, contigua a Ramo Grimani e con accesso da quello, è pertinenza esclusiva dell'unità al piano terra, la corte distanzia una parte del prospetto del fabbricato dagli edifici prospicienti dall'altro lato di Ramo Grimani.

L'unità immobiliare esaminata occupa l'intero piano secondo di palazzo e corrisponde al piano nobile. Il prospetto è nobilitato dalla trifora del soggiorno E' composta da ingresso con finestra a tutto sesto e inferriata con affaccio sul vano scale.

Dall'ingresso si apre con un varco il soggiorno (mq.20 circa calpestabili) e trifora con porte finestre ad arco e balaustra esterna in marmo, a foggia semplice, affacciata su Ramo Grimani, lo sporto, retto da mensole, è ridottissimo e non ha profondità tale da configurarsi come terrazzino. Nel soggiorno secondo la tipologia tipica tripartita vi sono due porte allineate una di fronte all'altra a destra ed a sinistra rispetto alla trifora, risultano tamponate sottoquadro rispetto al filo della muratura per conservarne la leggibilità. Vi sono complessivamente n.4 camere da letto di pezzatura compresa tra i 13 ed i 19 mq circa calpestabili, due delle quali con servizio igienico finestrato di pertinenza esclusiva, una camera ha poi accesso diretto a terzo bagno finestrato dotato di un secondo ingresso dal corridoio. Tutti i servizi igienici presentano un gradino sulla soglia. La superficie calpestabile complessiva è di circa 122,89 mq.

Le finestre sono ampie. Quelle su Ruga Giuffa o su Ramo Grimani hanno illuminazione naturale e qualità dell'affaccio limitati.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1600 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: verosimilmente nel 2014-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 350-360 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 più sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 4 più sottotetto e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato complessivo si presenta in discrete condizioni manutentive per quanto riguarda i prospetti visibili dalla pubblica via e gli spazi comuni. La copertura non è ispezionabile, Non sono rilevabili a vista infiltrazioni o particolari segni di degrado nè sono stati segnalati.

L'unità residenziale si presenta complessivamente in ordine ed in sufficienti condizioni manutentive. i pavimenti sono in terrazzi alla veneziana vecchi, due servizi igienici finiti molto semplicemente. Tinteggiature e rivestimenti a pavimento sono recenti.

Non si evidenziano particolari situazioni di degrado.

### Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: pietra condizioni: buone

Solai tipologia: legno condizioni: a vista non si rilevano anomalie

Strutture verticali materiale: muratura condizioni: a vista non si rilevano anomalie

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **a una o due ante a battente** materiale: **legno** protezione: **oscuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**  
 Note: trattasi di infissi vecchi, nei quali è stata sostituita la lastra, alcuni dipinti manualmente, altri verniciati

Infissi esterni tipologia: oscuri in legno verniciato materiale: legno condizioni: sufficienti

Manto di copertura materiale: coppi in cotto coibentazione: non presente condizioni: non si rilevano segni di infiltrazioni

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: **terrazzo alla veneziana** condizioni: **scarse**  
 Note: in parte è su base cementizia, presenta numerosi rappezi e stuccature. Da mantenere

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**  
 Note: datati

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**  
 Riferito limitatamente a: riferito ad un bagno

Portone di ingresso tipologia: **una anta a battente e una porzione fissa** materiale: **blindata con pannello in legno** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramico** condizioni: **sufficienti**  
 Note: datato

Rivestimento ubicazione: appartamento materiale: intonaco tinteggiato condizioni: ottime

**Impianti:**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**  
 Note: gli split sono presenti in ogni stanza e nelle parti comuni. L'unità motocondensante è nel sottotetto di pertinenza dell'unità al piano terzo. Il sig.Quaggio conduttore riferisce di essere proprietario dell'impianto e di averne curato l'installazione..

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **a vista non si riscontrano anomalie**  
 Note: dichiarazione rispondenza impianto alla regola

dell'arte ai sensi art7 decreto 37/2008 sottoscritta in data 04/07/2014 n.25/14 e agli atti in Comune. Potenza impegnata 6 kw

Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Autorizzazione allo scarico rilasciata dal Magistrato alle Acque con prot. 39861 il 05/10/2016.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> Note: dichiarazione rispondenza impianto alla regola dell'arte ai sensi art7 decreto 37/2008 sottoscritta in data 04/07/2014 n.22/14 e agli atti del Comune
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarazione rispondenza impianto idrico sanitario alla regola dell'arte ai sensi art7 decreto 37/2008 sottoscritta in data 04/07/2014 n.24/14 e agli atti del Comune
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarazione rispondenza impianto alla regola dell'arte ai sensi art7 decreto 37/2008 sottoscritta in data 04/07/2014 n.23/14 e agli atti del Comune

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità è calcolata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (calpestabile più la superficie occupata dai muri interni, perimetrali e mezzeria di quelli a confine con altre proprietà), più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo. Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare qualora non comunicanti direttamente con i vani principali e/o accessori in ragione del 25% (fonte Agenzia del Territorio Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per al determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare") Data la peculiarità del contesto veneziano centrale I terrazzi comunicanti con i vani principali sono calcolati nella misura del 100% sino a 25 mq.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	0	152,00	1,00	152,00	€ 5.100,00
			<b>152,00</b>		<b>152,00</b>	

#### 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° semestre 2018



Zona: Venezia - Castello ovest  
Tipo di destinazione: Residenziale  
Tipologia: abitazioni civili  
Superficie di riferimento: Lorda  
Stato conservativo: Ottimo  
Valore di mercato min (€/mq): 4200  
Valore di mercato max (€/mq): 5800

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

**Titolare/Proprietario:** [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Titolare/Proprietario:** [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Titolare/Proprietario:** [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Identificativo corpo: A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), Castello 4860 Ramo Grimani

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/06/2015 per l'importo di euro 1350,00 con cadenza mensile.

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

Note: La proprietà nel contratto dichiara di non subentrare alla scadenza dei primi 4 anni il canone di locazione è convenuto in 16.200,00€ annui dal 01-07-2016 in 22.800,00€ annui dal 01-07-2017 in 24.000,00 € annui dal 01-07-2018 in 25.200,00€ annui dal V° all'VIII° anno il canone sarà adeguato secondo il 100% del codice istat l'appartamento può essere adibito ad attività di Bed&Breakfast .

Registrato a Venezia ai nn.3T-2620

Tipologia contratto: 4+4 rinnovabili, scadenza 30/06/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2022

Data di rilascio: 30/06/2023

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

Note: [REDACTED]

## 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:

/

#### 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:

Descrizione onere: atto amministrativo - dichiarazione dell'interesse storico artistico ai sensi del decreto legislativo 42/2004; Iscritto/trascritto a Venezia in data 30/12/2012 ai nn. 30087/21378; dalla nota di trascrizione si riporta: Sezione C - Soggetti a favore della Soprintendenza BAP.SA di Venezia e Laguna Sezione D - ulteriori informazioni Dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 3 lettera A del dlgs 42/2004 con decreto in data 13/06/2012 sull'immobile denominato Palazzetto di Laura Grimani sito in

Provincia di Venezia Comune di Venezia sestiere dei Castello ai nn.4859-4860-4861-4862 segnalato al N.C.E.U. al fg.16 mapp.1456 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

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

### 6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara srl Società Cooperativa a Responsabilità Limitata; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; **Iscritta a Venezia in data 19/02/2007 ai nn. 6872/1573**  
Note: La durata del mutuo è di anni 15 si riporta dalla Nota di iscrizione: Sezione B Immobili: unità negoziale n.1 unità al pt fg.16 mapp.1456 sub 10 unità negoziale n.2 unità al p2 fg.16 mapp.1456 sub 11

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco Popolare - Società Cooperativa; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; **Iscritta a Venezia in data 02/09/2015 ai nn. 25079/4228**

Note: La durata del mutuo è di anni 5 e 6 mesi si riporta dalla Nota di iscrizione: Sezione B Immobili: unità negoziale n.1 unità al p2 fg.16 mapp.1456 sub 11

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco Popolare di Verona e Novara srl Società Cooperativa a Responsabilità Limitata; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; **Iscritta a Venezia in data 19/07/2006 ai nn. 32455/8058**;

Note: durata ipoteca anni 15. Si riporta dalla nota di Trascrizione: quadro B - Immobili : Unità negoziale n.1- immobile n.1 . abitazione di tipo economico A3 individuata al fg.16 part.1456 sub.5 civico 4860. Piano T. Dalla Nota si evidenzia inesattezza nell'individuazione del regime patrimoniale dell'esecutato.

### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Impresa Edile Costruzioni e Restauri Lando Vincenzo & C. S.a.s. contro CazorziGiovanni Guido;

Derivante da: **verbale di pignoramento immobili trascritto a Venezia in data 01/02/2018 ai nn. 3561/2516**; dalla nota di trascrizione si riporta: Sezione B - Immobili unità negoziale n.1 immobile n.1 Catasto fabbricati Venezia fg.16 mapp.1456 sub 20 - Castello civico 4860 immobile n.2 Catasto fabbricati Venezia fg.16 mapp.1456 sub 21- Castello civico 4860 immobile n.3 Catasto fabbricati Venezia fg.16 mapp.1456 sub 11- Castello civico 4860 immobile n.4 Catasto fabbricati Venezia fg.16 mapp.1456 sub 17- Castello civico 4860 unità negoziale n.2 Immobile n.1 Catasto fabbricati Venezia fg.16 mapp.1456 sub 22- Castello civico 4860

Sezione C - Soggetti contro Cazorzi GianGuido relativamente all'unità negoziale n.1 per diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n.2 per diritto di usufrutto 1/1.

### 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: non è costituito un Condominio  
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Non è costituito un Condominio

Millesimi di proprietà: non è costituito un Condominio, non esistono tabelle millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note sull'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si riferisce che le unità motocondensanti dell'impianto di condizionamento del piano secondo e del terzo sono installate nel sottotetto di pertinenza del piano terzo. Vi si accede solo attraverso l'unità del terzo piano. Viene riferito che l'impianto è di proprietà del Conduttore.

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

Avvertenze ulteriori: /

## Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

### 8.1 Criterio di stima:

considerata l'attuale situazione del mercato, in considerazione di quanto accertato, si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetico comparativa parametrica semplificata. Si è proceduto attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà e localizzazione attualmente sul mercato o oggetto di compravendita.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Parametri *Borsino Immobiliare* per abitazioni civili in Castello da 3.373€/mq a 4.438€/mq

Parametri *Mercato-immobiliare* per appartamenti valore medio 4600,00 €/mq, per bivano 5.250 €/mq, per pentavano 4.300,00 €/mq, quadrivano 4.400,00 €/mq e trivano 4.700,00€/mq

Parametri *caasa.it* individua per bivani in zona Castello un prezzo medio di "richiesta" pari a 5.250,00 €/mq e per appartamenti pari a 4600,00 €/mq

Si sono poi consultate agenzie immobiliare e professionisti del settore operanti in ambito locale.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - II° semestre 2018*

Castello Ovest - Tipologia: abitazioni civili

stato ottimo 4.200,00€ minimo 5.800,00€ massimo

stato normale 3.500,00€ minimo 4.500,00€ massimo.

**8.3 Valutazione corpi:****A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 570.547,20.

Si è adottato il criterio di stima con valutazione sintetica comparativa parametrica semplificata. Si è proceduto attraverso il confronto con beni immobili analoghi per tipologia, caratteristiche, vetustà e localizzazione attualmente sul mercato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	152,00	€ 5.100,00	€ 775.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 775.200,00
locazione detrazione del 8.00%	€ -62.016,00
manutenzione detrazione del 20.00%	€ -142.636,80
Valore Corpo	€ 570.547,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 570.547,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 570.547,20
Valore di stima	€ 0,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	- Abitazione di tipo civile [A2] appartamento piano 2 vani catastali 7,5	152,00	€ 570.547,20	€ 570.547,20

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5**

Tipologia	Costo
Altra limitazione	€ 0,00

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

**Totale costi di cancellazione: € 399,00**

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 569.648,20**

#### 8bis Classamento energetico dell'immobile:

**Identificativo corpo: A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5**

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica APE emesso il 27/08/2013, agli atti in Comune

### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

### Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

#### ELENCO ALLEGATI

##### Documenti anagrafici:

[REDACTED]

##### Documentazione Conservatoria:

Doc. 03 - nota iscrizione R.G.25079 R.P.4228 ipoteca volontaria **LOTTO 3**

Doc. 04 - nota iscrizione R.G.6872 R.P.1573 ipoteca volontaria **LOTTO 3**

Doc. 05 - nota iscrizione R.G.32455 R.P.8058 ipoteca volontaria **LOTTI 3-5**

Doc. 06 - nota trascrizione R.G.30087 R.P.21378 atto amministrativo -dichiarazione interesse storico artistico decreto legislativo 42/2004 **LOTTI 1-2-3-4-5**

##### Documenti catastali:

Doc. 07 - estratto mappa **LOTTI 1-2-3-4-5**

Doc. 10 - visura catastale storica NCEU VE fg.16 mapp.1456 sub.11 **LOTTO 3**

Doc. 15 - pianta catastale NCEU VE fg.16 mapp.1456 sub.11 **LOTTO 3**

##### Documentazione urbanistica:

Doc. 18 - Estratto VPRG **LOTTI 1-2-3-4-5**

Doc. 19 - stralcio NTA art.5 - Scheda 6 **LOTTI 1-2-3-4-5**

##### Contratti locazione

Doc. 21 - locazione **LOTTO 3**

Documentazione fotografica:Doc. 24 – parti comuni **LOTTI 1-2-3-4-5**Doc. 27 - foto interne ed esterne con individuazione in pianta di coni fotografici **LOTTO 3**Grafici:Doc. 36 - rilievo stato di fatto **LOTTO 3**Doc. 37 - consistenza **LOTTO 3**Documentazione agibilità:Doc. 44 – attestazione agibilità e esame istruttorio **LOTTO 3**Documentazione edilizia:Doc. 46 – autorizzazione adeguamento scarichi **LOTTI 1-2-3-4-5**Doc. 47 – autorizzazione allo scarico **LOTTI 1-2-3-4-5**Doc. 51 - autorizzazione in sanatoria 9733/0/V **LOTTI 4-5** e per le parti comuni **LOTTI 1-2-3-4-5**: atto, grafico, catastale 1939Doc. 54 - permesso di costruire in sanatoria 437559 **LOTTO 3**: comunicazione di archiviazione pratica, ordinanza pagamento sanzione, parere Soprintendenza, grafici vidimatiDoc. 56 - accatastamento 1939 **LOTTO 3-5**Altro:

Doc. 61 - Giuramento Consulente Estimatore

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se immobile soggetto ad IVA

**Regime fiscale della vendita:** vendita soggetta a imposta di registro 2-9% con minimo di 1000,00€, imposto ipotecari a 50,00€, imposta catastale 50,00€**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	003 - appartamento p.2 vani catastali 7,5
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5: 1/1</b> Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A - appartamento piano 2 vani catastali 7,5:</b>  Identificato al catasto Fabbricati : foglio 16, particella 1456, subalterno 11, indirizzo Castello 4860, piano 2, comune Venezia, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie 169 mq, rendita € 2.089,33
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>569.648,20€</b>



CONTRATTO DI AFFITTO

e

## SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

- 01) [redacted] concede in locazione l'appartamento sito al piano II° dell'immobile sito a Venezia Castello 4860 così accatastato:  
- Sez. VE - Fg. 16 particella 1456 sub. 11 Cat. A/3  
composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e 3 camere con bagno. L'appartamento è vincolato dalla Sovrintendenza.
- 02) L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo, con facoltà di sublocazione totale o parziale, e con ogni facoltà di uso, anche ricettivo, amministrativamente consentita al proprietario, a condizione che non venga modificata la destinazione residenziale dell'immobile, e fermo il rispetto dei limiti consentiti dalla normativa in vigore nel Comune di Venezia. In ogni caso, la parte conduttrice riconosce sin d'ora l'assoluta non riferibilità al presente rapporto di locazione di quanto previsto dagli artt. 34 e seguenti della Legge 27 Luglio 1978 n. 392. Rinunciando espressamente alla loro applicazione.
- 03) L'appartamento può essere adibito ad attività di Bed & Breakfast.
- 04) La locazione avrà la durata di anni 4 + 4 rinnovabili.
- 05) Il contratto decorrerà dal 01/07/2015 al 30/06/2019 rinnovabili per altri 4 anni. La proprietà dichiara di non subentrare alla scadenza dei primi 4 anni.
- 06) Dal 01/07/2015 il canone di locazione viene stabilito in euro 16.200,00 (sedicimiladuecento/00) annuo pari a euro 1.350,00 mensili da accreditarsi presso il [redacted] entro il 05 di ogni mese. Dal 01/07/2016 il canone sarà pari a euro 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00) annuo pari a euro 1.900,00 mensili. Dal 01/07/2017 il canone sarà pari a euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annuo pari a euro 2.000,00 mensili. Dal 01/07/2018 il canone sarà pari a euro 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) annuo pari a euro 2.100,00 mensili. Dal V° al VIII° anno il canone verrà adeguato secondo il 100% l'indice ISTAT.
- 07) Potranno in accordo con la proprietà essere apportate modifiche e migliorie, quindi, ad esempio la dipintura e l'aria condizionata in ogni stanza con il permesso della Sovrintendenza. Le eventuali migliorie immesse nell'appartamento resteranno



di proprietà dell'appartamento e niente potrà essere richiesto alla fine del contratto per qualunque ragione. L'immobile è coperto da polizza assicurativa Allianz Assicurazioni Bacino Orseolo in incendio e R:C. per danni a persone e cose a carico del proprietario. Il conduttore dovrà fare una polizza da inquilino.

08) Parte conduttrice dovrà inoltre corrispondere a parte locatrice gli oneri e spese condominiali pro quota relativi all'immobile locato (esemplificativamente spese relative alla pulizia delle parti comuni, alla eventuale fornitura di servizi, luce, spurgo di pozzi e quanto altro).

09) Sono a carico di parte conduttrice le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, telefono, riscaldamento. E', altresì, interamente a carico di parte conduttrice la pulizia annuale della caldaia al termine della stagione invernale, fornendo a parte locatrice entro il mese di giugno di ciascun anno la prova del fatto avvenuto.

10) L'inosservanza degli obblighi di cui sub 6 così come il mancato versamento, anche di una sola mensilità di canone e degli accessori, entro il 10 giorni dalla scadenza produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore, senza necessità di diffide e costituzioni in mora ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 c. c..

11) L'immobile viene locato nelle condizioni, note alle parti, in cui attualmente si trova e nella sua attuale consistenza conosciuta da parte conduttore. Questo dichiara, altresì, di conoscere assai bene l'immobile come da planimetria allegata considerarlo perfettamente idoneo all'uso convenuto ed in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. e si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192).

12) Il conduttore si obbliga, inoltre, a non apportare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'immobile senza il preventivo consenso scritto di parte locatrice. In caso contrario parte locatrice avrà diritto di pretendere, oltre al risarcimento dei danni, la riduzione in ripristino dei locali a spese della conduttore, salvo sempre il diritto alla risoluzione del contratto. Parte conduttrice viene costituita custode dell'immobile locato, con esonero espresso di parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti subiti da persone e/o cose in conseguenza della materiale disponibilità dei locali locati in capo a parte conduttrice, suoi familiari, ospiti e domestici. Viene fatto espresso divieto a parte conduttrice di tenere nei locali oggetto del contratto materiali infiammabili, esplosivi o comunque dannosi.

13) L'immobile concesso in locazione dovrà essere mantenuto in buono stato di efficienza e decoro. Sono pertanto ad esclusivo carico della conduttrice tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c. c. Parte locatrice, se lo riterrà, potrà sostituirsi al conduttore, qualora questo non vi provveda, ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

14) Qualsiasi trasformazione o miglioria dovrà in ogni caso essere espressamente autorizzata per iscritto dal locatario, restando in ogni caso a carico del conduttore, oltre alla spesa, la responsabilità per quanto concerne l'esecuzione dei lavori.

15) Parte locatrice potrà, in ogni momento, ispezionare o fare ispezionare i locali oggetto del presente contratto con preavviso di almeno 5 giorni.

16) Le spese di registrazione del presente atto sono a carico, in parti eguali, di entrambe le parti.

17) Le parti si autorizzano a comunicare ai terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (L. 675/96).


18) Le clausole del contratto n. 02, n. 06, n. 07 e n. 20 sono da considerarsi inderogabili ed hanno carattere essenziale, per cui, per patto espresso la inosservanza anche di una sola di esse comporterà la risoluzione di diritto, senza necessità di diffida.

19) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di legge ed agli usi locali.

20) A garanzia del buon fine del contratto verrà stipulata una fideiussione di euro 6.000,00.

Venezia, 20/6/15

Parte locatrice



Parte conduttrice

