

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Veneziano soc.coop--** - 

contro: 

N° Gen. Rep. **315/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2017 ore 10:15

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

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

**Lotto 001 - Edificio ad uso ricettivo con bar**

**Esperto alla stima:** Gesumina Stefania Minoia  
**Codice fiscale:** MNIGMN64E62L736Q  
**Studio in:** S. Croce 266 - 30135 Venezia  
**Telefono:** 041721126  
**Email:** minoiaarchitetto@libero.it

## INDICE

RIASSUNTO PERIZIA	03
QUESITO	05
PREMESSA	06
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	07
GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ	07
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	07
REGOLARITÀ URBANISTICA E EDILIZIA	09
STATO DI POSSESSO E USO	14
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE	16
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	16
DIVISIBILITÀ	18
ELENCO ALLEGATI	18
IMPOSTA DI REGISTRO	19
SCHEMA DI VENDITA	19

## RIASSUNTO PERIZIA

**Bene:** Via Colombara 213/A - Ca' Sabbioni - Venezia (Venezia) - 30176

**Descrizione generica:** Struttura ricettiva e annesso ristorante, pizzeria e bar

**Identificativo Lotto:** 001 - Edificio ad uso ricettivo con bar

**Corpo A:** Venezia (Venezia) CAP: 30176 frazione: Ca' Sabbioni, Via Colombara 213/A

### Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]  
1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

[REDACTED]  
1/2 di Piena proprietà della Particella 186/9  
1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

[REDACTED]  
1/2 di Piena proprietà della Particella 186/9  
1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

Conservatoria RRII Venezia NN. 37341/22705 del 16.10.2008

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 14737/10482 del 24/05/2012

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 15294/10907 del 30/05/2012

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 2797/1831 del 03/02/2016

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO soc.coop

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 20590/14300 del 20/07/2015

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 25230/4265 del 04/09/2015  
 Ipoteca giudiziale annotata;  
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - Società Cooperativa  
 Contro [REDACTED]  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
 Importo ipoteca: € 1.845.000,00;  
 Importo capitale: € 1.545.435,82

Conservatoria RRII Venezia NN. 26541/4492 del 24/09/2015  
 Ipoteca giudiziale annotata;  
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO soc.coop-  
 Contro [REDACTED]  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
 Importo ipoteca: € 75.000,00;  
 Importo capitale: € 52.149,98

Conservatoria RRII Venezia NN. 4888/1174 del 10/02/2005  
 Ipoteca volontaria annotata;  
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - Società Cooperativa  
 Contro [REDACTED]  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;  
 Importo ipoteca: € 4.200.000,00;  
 Importo capitale: € 2.100.000,00

Conservatoria RRII Venezia NN. 29468/6616 del 26/08/2010  
 Ipoteca legale annotata;  
 A favore di EQUITALIA POLIS SPA  
 Contro [REDACTED]  
 Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 smi;  
 Importo ipoteca: € 42.382,52;  
 Importo capitale: € 21.191,26

Conservatoria RRII Venezia NN. 41019/10480 del 10/10/2007  
 Ipoteca legale annotata;  
 A favore di EQUITALIA POLIS SPA  
 Contro [REDACTED]  
 Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 smi;  
 Importo ipoteca: € 17.054,88;  
 Importo capitale: € 8.527,44

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 973.264,86</u>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<u>€ 973.264,86</u>

## QUESITI

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
  2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
  3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
  4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
  5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
    1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
      - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
      - atti di asservimento urbanistici
      - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
      - altri pesi e limiti d'uso
    2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
      - iscrizioni
      - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
  7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni

- che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegli almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
  11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
  12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
    1. lotto;
    2. diritto reale staggito
    3. quota di proprietà
    4. identificativo catastale
    5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## PREMESSA

La sottoscritta arch. Gesumina Stefania Minoia, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Venezia, nominata consulente tecnico per la stima dei beni in oggetto della presente relazione, a seguito delle indagini svolte, dell'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati, redige il presente documento allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

Beni in Venezia (Venezia) Località Ca' Sabbioni  
Via Colombara 213/A

**Lotto: 001 - Edificio ad uso ricettivo con bar**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

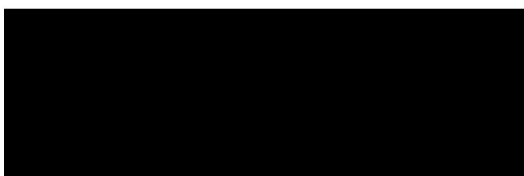
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

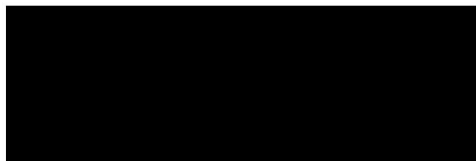
**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



**Esecutato/i:**



**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La frazione di Ca' Sabbioni, dove sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, dista circa Km 1,00 dal centro di Oriago e 12,00 da Venezia. Si tratta di un quartiere prevalentemente residenziale, composto da edifici di circa tre piani fuori terra, realizzati durante l'immediato dopoguerra. Nelle vicinanze, lungo via Venezia, sono presenti farmacie, sportelli bancari e negozi al dettaglio di prima necessità.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** zona residenziale di completamento a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** parco Forte Tron (Km 1,10), Ufficio postale (Km 1,70), aree commerciali (Km 2,00)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riviera del Brenta.

**Attrazioni storiche:** Ville Venete.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto automobilistico urbano e extraurbano Km 1,00, aeroporto Venezia km 21, stazione ferroviaria Km 8, porto turistico km 16,50

**Identificativo corpo:** A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Venezia (Venezia) CAP: 30176 frazione: Ca' Sabbioni, Via Colombara 213/A

#### Quota e tipologia del diritto

1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

1/2 di Piena proprietà della Particella 186/9  
1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

1/2 di Piena proprietà della Particella 186/9  
1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Comune Venezia, foglio 187, particella 131, subalterno 15, sezione censuaria 9, categoria D/1, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Cesare Piva, piano PT, rendita € 66.00.

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 proveniente dal comune di Venezia sezione di Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 168/2016)

Confini: La cabina ENEL confina su tutti i lati con lo scoperto di proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Comune Venezia foglio 187, particella 131, subalterno 22, sezione censuaria 9, categoria D/8, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Colombara 211/A, piano S1-T, rendita € 5358.00

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 proveniente dal comune di Venezia sezione di Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 168/2016)

Confini: L'unità confina su tutti i lati con la stessa proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

Comune Venezia foglio 187, particella 131, subalterno 23, sezione censuaria 9, categoria D/2, scheda



catastale VE0006662, indirizzo Via Colombara 213, piano S1-T-1-2, rendita € 12.650,00

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 proveniente dal comune di Venezia sezione di Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 168/2016)

Confini: L'unità confina su tutti i lati con la stessa proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED]

Comune Venezia foglio 187, particella 131, subalterno 24, sezione censuaria 9, categoria D/2, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Colombara 213, piano S1-T-1-2, rendita € 12.650,00

Derivante da: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 proveniente dal comune di Venezia sezione di Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 168/2016)

Confini: L'unità confina su tutti i lati con la stessa proprietà

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Risposta al quarto punto del quesito**

Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 8202/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 N. 47)

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale con annesso laboratorio

Oggetto: conclusione del procedimento

Presentazione in data 24/03/1986

Numero pratica: 18529/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 N. 47)

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione edificio commerciale e residenziale in difformità alla L. Ed. 883/62

Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 24/03/1986

Rilascio in data 09/07/1993 al N. di Prot. 13592/8197/00

Numero pratica: 13592/8197/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 N. 47)

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/1986.

Rilascio in data 01/05/1993

Numero pratica: 13592/8197/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 N. 47)

Per lavori: Costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/03/1986

Rilascio in data 12/05/1993 al N. di Prot. 13592/8197/01

Numero pratica: 16648/90  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 N. 47)  
Per lavori: Opere Interne  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 19/12/1990 al N. di Prot. 90.ME.145571

Numero pratica: 1625/91  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 N. 47)  
Per lavori: Opere Interne  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 13/02/1991 al N. di Prot. 91.ME.020179

Numero pratica: 2524/93  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Apertura porta locale caldaia  
Oggetto: Ristrutturazione  
Rilascio in data 26/03/1993

Numero pratica: 13587/8202/93  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione in sanatoria ai sensi art 32 L. 24/11/2003 N. 326 s.m.i.  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 17/05/1993 al N. di Prot. 13587/8202  
Abitabilità/agibilità in data 22/02/1994

Numero pratica: 12188/94  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione corpi di fabbrica e ampliamento  
Oggetto: Ristrutturazione e a  
Presentazione in data 19/10/1994 al N. di Prot. 94/147663  
Rilascio in data 12/12/1995

Numero pratica: 118921/96  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione con accorpamento volumetrico dell'u.i. residenziale e dei corpi di fabbrica ad uso commerciale - realizzazione interrato  
Oggetto: Ristrutturazione e a  
Presentazione in data 06/09/1996  
Rilascio in data 24/06/1998 al N. di Prot. 96/9826

Numero pratica: 9043/98  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo del P1 e porzione del P.T.  
Oggetto: Ristrutturazione  
Presentazione in data 17/07/1998  
Rilascio in data 13/01/1999 al N. di Prot. 98/9043

Numero pratica: 3952/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con accorpamento volumetrico dell'u.i. residenziale e dei corpi di fabbrica ad uso commerciale - realizzazione interrato

Oggetto: Ristrutturazione e a

Presentazione in data 29/03/1999 al N. di Prot. 99/ME/039689

Numero pratica: 11561/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche interne e forometriche per adeguamento igienico sanitario al PT dell'edificio ad uso commerciale e ricettivo, come da elaborati grafici

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 10/08/2000

Rilascio in data 04/10/2000 al N. di Prot. 2000/me/120024

Numero pratica: 2000/8123

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso lavori

Per lavori: Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo del P1 e porzione del P.T.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/12/2000 al N. di Prot. 177133

Abitabilità/agibilità in data 09/01/2001 al N. di Prot. 177133/2000

Numero pratica: 1859/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Ampliamento ad uso commerciale e modifiche interne

Presentazione in data 21/12/2000

Rilascio in data 01/12/2003 al N. di Prot. 2003/477654

Numero pratica: 12080/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Costruzione Recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2001

Rilascio in data 20/09/2001

Numero pratica: 13820/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Installazione cabina ENEL

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/10/2001

Rilascio in data 26/07/2002

Numero pratica: 18529/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Modifiche interne e ampliamento

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 09/12/2004  
 Rilascio in data 26/10/2006 al N. di Prot. 2000/me/120024

Numero pratica: 61.076

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione in sanatoria ai sensi art 32 L. 24/11/2003 N. 326 s.m.i.

Per lavori: Ampliamento non residenziale al piano seminterrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/12/2004.

Rilascio in data 15/02/2007.

#### 4.1.1 **Conformità edilizia:**

##### **Alberghi e pensioni [D2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 4.1.2 **Conformità urbanistica:**

##### **Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	In sede di conferenza decisoria del 30/09/2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia. Con delibera di Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10/10/2014 è st
Zona omogenea:	C.1.1 Zona residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Articoli riguardanti la zona indicata Articolo Principale Articolo 11 delle N.T.S.A. Articoli Correlati Articolo 4 delle N.T.G.A. Articolo 5 delle N.T.G.A. Articolo 6 delle N.T.G.A. Articolo 7 delle N.T.G.A. Articolo 8 delle N.T.G.A. Articolo 9 delle N.T.G.A. Articolo 11 delle N.T.G.A. Articolo 12 delle N.T.G.A. Articolo 13 delle N.T.G.A. Articolo 14 delle N.T.G.A. Articolo 15 delle N.T.G.A. Articolo 16 delle N.T.G.A. Articolo 10 delle N.T.S.A. Articolo 14 delle N.T.S.A. Articolo 75 delle N.T.S.A. Articolo 78 delle N.T.S.A. Articolo 80 delle N.T.S.A. Articolo 68 delle N.T.S.A. Articolo 20 delle N.T.S.A. Articolo 21 delle N.T.S.A. Articolo 22 delle N.T.S.A. Articolo 23 delle N.T.S.A. Articolo 24 delle N.T.S.A. Articoli Correlati Articolo 18 delle N.T.S.A. Articolo 19 delle N.T.S.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

**Note sulla conformità:** Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A**

I beni di cui si tratta sono adibiti a struttura ricettiva, bar e ristorante

L'albergo che si compone di due edifici, comunicanti tra loro, ospita al piano terra la reception, il bar, gli spazi per l'amministrazione, i locali di servizio, la cucina e tredici stanze con bagno.

Al piano sottostante invece trova spazio una grande cantina/enoteca. Al primo piano invece si trovano altre dodici stanze e le sale per la colazione.

L'ultimo piano, al grezzo avanzato, è adibito a stenditoio/ripostiglio, sebbene sia ripartito per ospitare nuove camere. Le finiture interne sono buone. Alcuni pavimenti sono in legno, altri in marmo, altri in gres ceramico. Le stanze sono tappezzate con tessuto o carta da parati.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, con termostato in ogni stanza e impianto di condizionamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

1/2 di Piena proprietà della Particella 186/9

1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

1/2 di Piena proprietà della Particella 186/9

1/3 di Piena proprietà della Particella 186 sub 6, 7, 8

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.328,88**

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

Ha un'altezza utile interna. variabile da m 2.75 a m 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di conservazione

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Albergo e ristorazione	sup lorda di pavimento	0	1.328,88	1,00	1.328,88	€ 1.050,00
			<b>1.328,88</b>		<b>1.328,88</b>	

## IMPIANTI

Impianto elettrico:  
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.  
Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 smi.

Riscaldamento:  
Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: POMPA DI CALORE ARIA - ARIA  
Potenza nominale: Kw 75  
Epoca di realizzazione/adeguamento: 2003  
Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:  
Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione  
Non è stata fornita la dichiarazione di conformità

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.  
Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Proprietari

Proprietari dell'originaria particella 186 sub 1 e 2, particella 187 e particella 209  
In forza di accettazione tacita di eredità; trascritta a

#### Proprietari

Proprietari dell'originaria particella 186/4  
In forza di Atto di Donazione; trascritto a

#### Identificativo corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Venezia (Venezia), Via Colombara 213/A Occupato da

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

##### 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 giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

6.2.1 **Iscrizioni:**

Conservatoria RRII Venezia NN. 25230/4265 del 04/09/2015  
Ipoteca giudiziale annotata;  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - Società Cooperativa

Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 1.845.000,00;  
Importo capitale: € 1.545.435,82

Conservatoria RRII Venezia NN. 26541/4492 del 24/09/2015  
Ipoteca giudiziale annotata;  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO soc.coop-

Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 75.000,00;  
Importo capitale: € 52.149,98

Conservatoria RRII Venezia NN. 4888/1174 del 10/02/2005  
Ipoteca volontaria annotata;  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO - Società Cooperativa

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;  
Importo ipoteca: € 4.200.000,00;  
Importo capitale: € 2.100.000,00

Conservatoria RRII Venezia NN. 29468/6616 del 26/08/2010  
Ipoteca legale annotata;  
A favore di EQUITALIA POLIS SPA

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 smi;  
Importo ipoteca: € 42.382,52;  
Importo capitale: € 21.191,26

Conservatoria RRII Venezia NN. 41019/10480 del 10/10/2007  
Ipoteca legale annotata;  
A favore di EQUITALIA POLIS SPA

Derivante da: Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 smi;  
Importo ipoteca: € 17.054,88;  
Importo capitale: € 8.527,44

6.2.2 **Pignoramenti:**

Conservatoria RRII Venezia NN. 37341/22705 del 16.10.2008  
Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 14737/10482 del 24/05/2012  
Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 15294/10907 del 30/05/2012

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 2797/1831 del 03/02/2016

Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO soc.coop

Derivante da: Verbale pignoramento immobiliare

Conservatoria RRII Venezia NN. 20590/14300 del 20/07/2015

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare

### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

### 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

## 6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

### **Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** SI - I locali risultano accessibili ai soggetti diversamente abili

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

### **Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. **Criterio di stima:**

Per quanto attiene alla valutazione di mercato, si ritiene di dover comparare il criterio della valutazione a camera con quello a mq computato sulla superficie complessiva lorda dell'intero fabbricato.

Sono stati individuati inoltre dei correttivi per quanto riguarda la presenza di servizi aggiuntivi interni alla struttura ricettiva, quali il ristorante, l'area fitness e wellness, oltre alla vetustà e allo stato di manutenzione.

Sono stati inoltre tenuti in debita considerazione

- le zone nelle quali sono ubicati gli immobili;
- gli atti urbanistici legittimanti le edificazioni;
- l'andamento attuale del mercato immobiliare;
- le informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari della zona, l'A.P.T. e l'O.M.I..

È stata applicato inoltre

- il metodo comparativo con immobili della stessa natura e insistenti nella stessa area geografica e compravenduti recentemente.



**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;  
 Uffici del registro di Venezia;  
 Ufficio tecnico di Venezia;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Venezia, Mira;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.200,00/mq Ottimo  
 Parametri medi di zona per destinazione principale € 50.000,00/camera.

**8.3. Valutazione corpi:****A. Alberghi e pensioni [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Albergo e ristorazione	1.328,88	€ 1.050,00	€ 1.395.324,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.395.324,00
posizione detrazione del 10.00%			€ -139.532,40
Valore corpo			€ 1.255.791,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.255.791,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.255.791,60
Valore di stima			€ 1.255.791,60

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Alberghi e pensioni [D2]	1.328,88	€ 1.255.791,60	€ 1.255.791,60

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 188.368,74  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00  
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

**A**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00

Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 92.344,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 469,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 262,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 0,00

**Totale costi di cancellazione: € 94.158,00**

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

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

**€ 973.264,86**

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

**Identificativo corpo: A**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

Indice di prestazione energetica: D

#### Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Si ritiene di non dover frazionare il complesso immobiliare

#### Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati

01. Documentazione fotografica
02. Estratto nascita e matrimonio
03. Estratto nascita e matrimonio
04. NCEU Visure
05. NCEU Estratto mappa

06. NCEU Planimetrie
07. VPRG Cartografia
08. VPRG /NTA
09. PRAT. 16648/90
10. PRAT. 1625/91
11. PRAT. 2524/93
12. AGIBILITA'
13. CE 12188/94
14. CE 118921/96
15. CE 9043/98
16. Variante CE 9043/98
17. PRAT. 3952/99
18. AUT.ED. 11561/2000
19. PRAT. 18569/2000
20. CONC. SANATORIA 13577/2000
21. CE SANATORIA 13592/2000
22. PC 1859/2000
23. PC 1859/2000 GRAFICI
24. PC 13820/2001
25. DIA 12080/2001
26. CE SANATORIA 13592/2001
27. PARERE CONTRARIO 1884
28. SANATORIA 75737/2007
29. CONTRATTO AFFITTO
30. RR.II VISURE
31. APE

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

### Regime fiscale della vendita: I beni sono sottoposti a Imposta di Registro

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Edificio ad uso ricettivo con bar
Diritto reale stagito e Quota proprietà	<b>Corpo A:</b> 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo A:</b> Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] Comune Venezia, foglio 187, particella 131, subalterno 15, sezione censuaria 9, categoria D/1, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Cesare Piva, piano PT, rendita € 66,00  Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] Comune Venezia, foglio 187, particella 131, subalterno 22, sezione censuaria 9, categoria D/8, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Colombara 211/A, piano S1-T, rendita € 5.358,00

	<p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  ████████████████████  Comune Venezia, foglio 187, particella 131, subalterno 23, sezione censuaria 9, categoria D/2, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Colombara 213, piano S1-T-1-2, rendita € 12.650,00</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u>  ████████████████████  Comune Venezia, foglio 187, particella 131, subalterno 24, sezione censuaria 9, categoria D/2, scheda catastale VE0006662, indirizzo Via Colombara 213, piano S1-T-1-2, rendita € 12.650,00</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  <span style="float: right;"><b>€ 973.264,86</b></span></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  <span style="float: right;"><b>€ 973.264,86</b></span></p>

Data generazione:  
30-07-2017 15:11

L'Esperto alla stima  
**Gesumina Stefania Minoia**