

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Prelios Credit Servicing Spa**
con Avv. Marco VERDI

contro: [REDACTED]
con Avv. Giulio DE NICOLA

N° Gen. Rep. **310/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2020 ore 10:15

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

VOL. 1_LOTTI VENEZIA

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



Lotto 01 S.Marco 4122 Appartam. P2, Lotto 02 S. Marco 2247 Appartam. P1
Lotto 03 – Cannaregio 3527/A Soffitta P. 2°

Esperto alla stima: Arch. Roberto PLATANIA
Ordine Architetti P.P.C. Venezia Albo n. 1483 Sezione "A"
Ministero Interno Elenco esperti prev. incendi n. VE1483A00128
Regione Veneto Elenco collaudatori tecnici n. 1489
Regione Veneto Elenco tecnici certificatori energetici
Tribunale Venezia Albo CTU n. 404 cat. Industriale
Camera Arbitrale Venezia Elenco Mediatori
Studio: 30172 Venezia Corso del Popolo 227/C
Email: studio@plataniaarchitetti.it
Pec: roberto.platania@archiworldpec.it



Riassunto perizia

LOTTO 01

Identificativo Lotto 001 SM4122 Appartamento P. 2° e 3°

Descrizione generica: Appartamento al P2° e 3° di un palazzetto preottocentesco in Calle Loredan nelle immediate vicinanze di Campo San Luca e Piazza San Marco.

Corpo Appartamento VE Sestiere San Marco 4122 P. 2° e 3° Calle Giustinian (immediate vicinanze campo San Luca) CAP 30124

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [REDACTED]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl [REDACTED] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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

€ 887.000,00

LOTTO 02

Identificativo Lotto: 002 - SM2247 Appartamento P. 1°

Descrizione generica: Appartamento al P 1° di un Palazzetto preottocentesco in Calle del Teatro San Moisè adiacente a Calle Larga XXII Marzo e nelle immediate vicinanze di Piazza San Marco.

Corpo Appartamento VE S. Marco 2247 P. 1° Calle Teatro S. Moisè (adiacente Calle Larga XXII Marzo) CAP 30124

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [REDACTED]; Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [REDACTED] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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

€ 409.000,00



LOTTO 03

Identificativo Lotto: 003 - CN3527/A Soffitta P. 2°

Descrizione generica: Soffitta al P2° Cannaregio 3527/A (Fondamenta G. Contarin nelle immediate vicinanze del Campo e della Chiesa Madonna dell'Orto)

Corpo Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° F.ta G. Contarini (vicinanze Madonna dell'Orto)

Quota e tipologia del diritto 1/1 di [REDACTED]

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;
- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [REDACTED] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

Valore lotto: al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.000,00**



Sommario

LOTTO 01_APPARTAMENTO VENEZIA S. Marco, n. 4122 Calle Loredan

I° quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	08
II° quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	08
III° quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	08
IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	09
V° quesito - Stato possesso e provenienza	13
VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici	13
VII° quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	14
VIII° quesito - Valutazione complessiva dei beni	14
IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	15
X° quesito - Allegati	15
XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	15
XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	16

LOTTO 02_APPARTAMENTO VENEZIA S. Marco, n. 2247 Calle del Teatro San Moisè

I° quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	17
II° quesito - Generalità esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	17
III° quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	17
IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	18
V° quesito - Stato possesso e provenienza	21
VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici	22
VII° quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	22
VIII° quesito - Valutazione complessiva dei beni	23
IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	24
X° quesito - Allegati	24
XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	24
XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	24



LOTTO 03_SOFFITTA VENEZIA Cannaregio, n. 3527/A Fondamenta Gasparo Contarin

I° quesito - Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto ventennali	25
II° quesito - Generalità esegutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale	25
III° quesito - Individuazione dei beni pignorati e generalità eventuali comproprietari	25
IV° quesito - Regolarità urbanistico-edilizia	26
V° quesito - Stato possesso e provenienza	28
VI° quesito - Vincoli e oneri giuridici	29
VII° quesito - Spese condominiali, ordinarie, straordinarie, scadute	29
VIII° quesito - Valutazione complessiva dei beni	30
IX° quesito - Valutazione della sola quota indivisa	31
X° quesito - Allegati	31
XI° quesito - Regime fiscale, immobile assoggettato vendita IVA	31
XII° quesito - Schema identificativo dei beni da porre all'asta	32



Quesiti

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 esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati



in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

1. lotto;
2. diritto reale staggiato
3. quota di proprietà
4. identificativo catastale
5. valore attribuito.

Premessa

██████████ PROPRIETA' 1/1
BENI VENEZIA

Lotto 01 Appartamento P2° e 3° a uso B&B avviato (con contratto locazione 6+6), Sestiere San Marco, 4122 (Calle Loredan immediate vicinanze di Campo San Luca e Piazza San Marco), con altana;

Lotto 02 Appartamento P1° a uso B&B avviato, Sestiere San Marco, 2247 (Calle del Teatro San Moisè, adiacente Calle Larga XXII Marzo e immediate vicinanze Piazza San Marco);

Lotto 03 Soffitta P2° a Venezia Sestiere di Cannaregio, 3527 (Fondamenta Gasparo Contarini, Madonna dell'Orto);



LOTTO 01 appartamento P2° e P3° ca. 180 mq a Venezia
 [Calle Loredan] Sestiere San Marco, n. 4122 Fg. 15 Mapp. 280 Sub 28
 Proprietà [REDACTED] /1 - Valore Lotto 887.000,00 Euro

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: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Calle Loredan (immediate vicinanze C.po San Luca a breve distanza da P.zza S. Marco)

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio **Area urbanistica:** residenziale

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

Identificativo corpo: Appartamento S. Marco 4122 P2°-3°

Abitazione di tipo civile [A2] vicinanze campo San Luca

Identificato al catasto Fabbricati :

Fg. 15, Mapp. 280, Sub 28, SST S. Marco, 4122, P2°+ P3°, Comune Venezia, cat. A2, cl. 5, cons. 10,5 vani, sup 170 mq, rendita € 2.925,06

Derivante da:

- variazione per ristrutturazione 6700.1/2016 del 17.03.2016 e deriva giusta variazione territoriale n. 51/2016 del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 per trasferimento del Comune di Venezia sezione di Venezia L736Q al Comune di Venezia L736 che ha soppresso l'u.i. NCEU VE Fg. 15 Mapp. 280 Sub 28 cat. A2 di vani 10,5 già a sua volta oggetto di: - variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 42933.1/2007 del 08.11.2008 che ha variato la consistenza da 8,5 vani a 10,5 vani;
- variazione per modifica identificativo per allineamento mappe n. 27313.9/2007 del 19.06.2007 che ha soppresso la seguente unità: NCEU VE Fg. 15 Mapp. 280 Sub 28 cat. A2 di vani 8,5. La citata unità immobiliare fa parte di maggior fabbricato insistente su area censita NCT - partita 1 - sezione Venezia Fg. 15 Mapp. 280 ente urbano di 400 mq
- Con atto di compravendita rogito notaio A. Minazzi di Venezia il 09.12.1989, Rep. n. 16412 trascritto a Venezia 08.01.1990 nn. 362/439 [REDACTED]

[REDACTED] il diritto intera piena proprietà u.i. Venezia NCEU Sez. VE Fg. 15 Mapp. 286 Sub 10 cat. A3;

- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 15.04.2002, Rep. n. 161610 trascritto a Venezia 24.04.2002 nn. 9774/13991, [REDACTED]

[REDACTED] il diritto intera piena proprietà u.i. Venezia NCEU Sez. VE Fg. 15 Mapp. 286



Sub 10 cat. A3; Con atto rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] sede [redacted]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

04. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2004/492852 Fascicolo 2003.XIII/2/2.764/1**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **Denuncia inizio attività** (testo unico)

Per lavori: Manutenzione Straordinaria per opere interne Variante DIA n. 371914/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2003 al n. di prot. 2003/492852

Rilascio in data 22/01/2004 al n. di prot. 2003/492852

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2016 al n. di prot. 2016/140667

Numero pratica: **2016/68475**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **CILA**

Per lavori: Opere interne straordinaria manutenzione Variante modifica disimpegno

Oggetto: Straordinaria Manutenzione

Presentazione in data 10/02/2016 al n. di prot. 2016/68475

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2016 al n. di prot. 2016/140667

Numero pratica: **2016/140667**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **Agibilità**

Per lavori: Opere interne straordinaria manutenzione

Oggetto: Straordinaria Manutenzione

Presentazione in data 22/03/2016 al n. di prot. 2016/140667

Abitabilità/agibilità in data 22/03/2016 al n. di prot. 2016/140667

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2547 del 13.09.2002
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	SCHEDA 3 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B). Parte I - Descrizione per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato. Tipo a fronte bicellulare, normalmente prodotto di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte monocellulare (tipo A), caratterizzato da: a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule; b) profondità di edificazione da una a tre cellule; c) scala a rampa unica addossata ad un muro portante laterale o di fondo, talvolta in cellula specializzata; d) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex o simplex servite autonomamente dalla scala; e) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo; f) composizione del prospetto articolata secondo due modelli di partitura: f1 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, con porta centrale rispetto a due di essi; f2 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, dei quali uno dei due centrali comprende la porta; h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata. Parte II Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani. (2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata. (3) Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi



	di collegamento verticale e di servizio. (4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già esistente. (5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo. (6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti. (7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente. Parte III Destinazioni d'uso compatibili (1) A tutti i piani: abitazioni. (2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati anche se non strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori, qualora sia già legittimamente in atto la separazione funzionale tra il piano terra ed i piani superiori. (3) Al piano terra qualora gli alloggi siti ai piani superiori siano serviti autonomamente dalla scala: le utilizzazioni di cui al numero precedente anche in assenza della condizione ivi posta, ed inoltre uffici privati; attrezzature associative.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità: per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: abitazione tipo civile [A2] VE S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Calle Giustinian)**

PROPRIETA' 1/1, Appartamento restaurato 2016 a uso B&B (avviato e con contratto locativo in essere), sito a Venezia nel Sestiere di San Marco (Calle Loredan nelle immediate vicinanze di Campo San Luca e Piazza San Marco), con altana, in una palazzina preottocentesca a fronte bicellulare di complessivi 3 piani fuori terra, più soffitta. Lo stato distributivo risulta conforme dalla scheda planimetria catastale del 2016. L'abitazione, con ingresso dal civico n. 6812 [Calle del Verrocchio], è formata al piano 2° da: soggiorno, cucina, 5 camere da letto e 4 bagni, mentre al piano 3°, grazie alla scala interna all'appartamento, si giunge alla soffitta allestita a camera da letto matrimoniale con travi a vista completa di bagno e accesso diretto all'altana esclusiva. Complessivi ca. 180 mq. Nel 2015 in occasione della realizzazione del progetto di trasformazione distributiva-funzionale e ristrutturazione è stato costruito l'impianto per lo smaltimento dei reflui, regolarmente autorizzato.

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: 2°+3°

L'edificio è: Unità edilizia di base residenziale preottocentesca a fronte bicellulare

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Venezia Sestiere San Marco 4122 Calle Loredan; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P2° e P3° con altana	sup lorda di pavimento	0	180,00	1,00	180,00	€ 4.930,00
			180,00		180,00	

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: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazione civile

Sup. riferim: lorda Stato conservativo: Ottimo valore mercato min/max (€/mq): 4.600-7.200



Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 15.04.2002, Rep. n. 161610 trascritto a Venezia 24.04.2002 nn. 9774/13991, [REDACTED] stato

[REDACTED] il diritto intera pien proprietà u.i. Venezia NCEU Sez. VE Fg. 15 Mapp. 286 Sub 10 cat. A3; **dal 15/04/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicola Cassano, in data 15/04/2002, ai nn. 161610; trascritto a Venezia, in data 24/04/2002, ai nn. 9774/13991.

Identificativo corpo: appartamento VE S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Cl. Giustinian)

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/03/2016 per l'importo di euro 42.000,00 con cadenza annuale Registrato a Ufficio Territoriale Padova il 30/03/2016 ai nn.16033040265012294 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 01/04/2022

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/10/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Locazione a uso abitativo con attività di "Bed&Breakfast" al conduttore [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:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ;

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: NO

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 4.600 ÷ 7.200 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: VENEZIA, Fascia/zona: Centrale/SAN MARCO, Codice di zona catastale: B24, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Cl. Giustinian). Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica € 887.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P2° e P3° con altana	180,00	€ 4.930,00	€ 887.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 887.400,00
Valore Corpo	€ 887.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 887.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 887.400,00
Valore di stima	€ 887.400,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartam. S. Marco 4122 P. 2°-3°	Abitazione di tipo civile [A2]	180,00	€ 887.400,00	€ 887.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamenti € -106,00

Pag. 14 di 32
Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento VE S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Cl. Giustinian)

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobiliare netto decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 887.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Appartam. VE S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Cl. Giustinian)**

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note indice di prestazione energetica APE n. 49560 del 2016

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria

ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria

ALLEGATI LOTTO 01 VESM4122_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia-Locazione

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA

Risposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto	001 - SM4122 Appartamento P. 2° e 3°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartam. VE S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Cl. Giustinian): 1/1 di [REDACTED] Piena prop.
Identificativo catastale	Corpo Appartam. VE S. Marco 4122 P. 2° e 3° (Cl. Giustinian): Fg. 15, Mapp. 280, Sub 28, San Marco, 4122, P2°+ P3°, Comune Venezia, cat. A2, cl. 5, cons. 10,5 vani, sup. 170 mq, rendita € 2.925,06
Valore	Valore 887.000,00 €



LOTTO 02 appartamento P1° ca. 65 mq a Venezia
 [Calle del Teatro San Moisè] Sestiere San Marco, n. 2247 Fg. 15 Mapp. 3036 Sub 5
 Proprietà [REDACTED] 1/1 - Valore Lotto 409.000,00 Euro

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: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Calle del Teatro San Moisè laterale Calle Larga XXII Marzo

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio **Area urbanistica:** residenziale

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

Identificativo corpo: appartamento VE S. Marco 2247 P1°

Abitazione tipo civile [A2] in C.le Larga XXII Marzo vicinanze P.zza S. Marco

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg.15, Mapp. 3036, Sub 5, Sestiere San Marco, 2247, P1°, Comune Venezia, cat. A2, cl 4, cons. 4 vani, sup. 62 mq, rendita € 969,08

Derivante da: variazione territoriale n. 51/2016 del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 per trasferimento dal Comune di Venezia sezione di Venezia L736Q al Comune di Venezia L736che ha soppresso l'u.i. NCEU sez. VE Fg. 15 Mapp. 3036 Sub 5 cat A2 vani 4 oggetto di:

- variazione nel classamento n. 26975.1/2008che ha variato la consistenza da vai 3,5 a vani 4 - variazione della destinazione d'uso da ufficio a residenza n. 46263.1/2007 del 21.12.2007 che ha soppresso la u.i. NCEU sez VE Fg. 15 Mapp. 3036 Sub 2 già a sua volta oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 6623.1/1996 del 13.07.1996 in atti dal 16.12.2002. La u.i. fa parte del fabbricato complessivo insistente su un'area censita al NCT partita 1 sez. VE Fg. 15 Mapp. 3036 ente urbano di 20 mq.

- Con atto di compravendita rogito notaio A. Gasparotti di Mestre il 31.07.1996, Rep. n. 7566 trascritto a Venezia 01.08.1996 nn. 12645/18263 [REDACTED]

acquistava [REDACTED]

[REDACTED] il diritto intera piena proprietà u.i. Venezia SST San Marco 2247 NCEU Sez. VE Fg. 15 Mapp. 3036 Sub 2;

- Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 25.02.2002, Rep. n. 161293 trascritto a Venezia 11.03.2002 nn. 6069/8404 [REDACTED]

vendeva alla [REDACTED]

[REDACTED] il diritto intera piena proprietà u.i. Venezia NCEU Sez. VE Fg. 15 Mapp. 3036 Sub 2;

- Con atto rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a



Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **2006/173945** Fascicolo 2006.XII/2/1.2407

Intestazione:

Tipo pratica: **Permesso a costruire in sanatoria**

Per lavori: Ristrutturazione in sanatoria per cambio d'uso da uffici a residenza

Oggetto: Cambio destinazione d'uso

Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 2006/173945

Rilascio in data 14/05/2007 al n. di prot. 2007/164165

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2547 del 13.09.2002
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	S C H E D A 5 Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto (tipo B1). Parte I - Descrizione Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto (tipo B1) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato. Tipo a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto, in quanto fra le due cellule del fronte di edificazione se ne interpone una terza, ridotta, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza. La partitura del prospetto è organizzata su cinque file di aperture, di cui quella centrale, in corrispondenza del collegamento verticale, comprende l'ingresso. Esso è pertanto caratterizzato da: a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, con interposta una terza, ridotta, b) profondità di edificazione da una a tre cellule; c) altezza di edificazione da due a tre piani, con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex o simplex servite autonomamente dalla scala; d) scala contenuta nell'elemento interposto; e) frequente presenza di abbaino, in corrispondenza dell'elemento interposto; f) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo; g) composizione del prospetto caratterizzata da cinque allineamenti verticali di aperture, dei quali quello centrale, corrispondente al collegamento verticale, comprensivo della porta; h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata. Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani. (2) Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala. (3) Possibilità di localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo fra due muri ciechi, o in



	aderenza ad un muro laterale o di fondo, anche cieco, ovvero - nel caso di unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità - nella parte centrale dell'unità edilizia. (4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica nell'elemento interposto. (5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente. (6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti. (7) Possibilità di realizzare, ove non preesista, un abbaino di falda, ad una o due falde, in corrispondenza dell'elemento interposto, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule. Parte III - Destinazioni d'uso compatibili (1) A tutti i piani: abitazioni. (2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati; sedi espositive; attrezzature associative, attrezzature associative.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: abitazione di tipo civile [A2] VE S. Marco 2247 P. 1° (Cl. Teatro S. Moisè)

PROPRIETA' 1/1, Appartamento a uso B&B (avviato) a Venezia nel Sestiere di San Marco (Calle del Teatro San Moisè adiacente Calle Larga XXII Marzo e nelle immediate vicinanze di Piazza San Marco), in una palazzina preottocentesca a fronte bicellulare di complessivi 3 piani fuori terra. Lo stato distributivo risulta conforme dalla scheda planimetria catastale del 2007. L'abitazione, con ingresso dal civico n. 2247 [Calle del Teatro San Moisè], è formata da soggiorno, cucinino, camera da letto con bagno, complessivi ca. 65 mq.

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è: Unità edilizia di base residenziale preottocentesca a fronte bicellulare

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Venezia Sestiere San Marco 4122 Calle del Teatro San Moisè; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P1°	sup lorda di pavimento	0	65,00	1,00	65,00	€ 6.300,00
			65,00		65,00	

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: II° 2019 Zona: VE Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitaz. tipo civile A2

Sup. riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo Val. mercato min/max (€/mq):
4.600-7.200

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 25.02.2002, Rep. n. 161293 trascritto a Venezia 11.03.2002 nn. 6069/8404, [REDACTED]

[REDACTED] il diritto intera piena proprietà u.i. Venezia NCEU Sez. VE Fg. 15 Mapp. 3036 SUB 2; - Con atto rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161756 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [REDACTED] sede in [REDACTED] sede in [REDACTED] (**attuale proprietario**)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicola Cassano, in data 11/03/2002, ai nn. 161293; trascritto a Venezia, in data 11/03/2002, ai nn. 6069/8404.

Identificativo corpo: Appartam. VE S. Marco 2247 P. 1° (Cl. Teatro S. Moisè)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), SST San Marco, 2247 (adiacente Calle Larga XXII Marzo)

Libero



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00 ; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140 ;

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: NO



Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 4.600 ÷ 7.200 stato conservativo OTTIMO
Provincia: VENEZIA, Comune: VENEZIA, Fascia/zona: Centrale/SAN MARCO, Codice di zona catastale: B24, Microzona catastale n.: 1,
Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento S. Marco 2247 P. 1° (Cl. Teatro S. Moisè). Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 409.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P1°	65,00	€ 6.300,00	€ 409.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 409.500,00
Valore Corpo	€ 409.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 409.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 409.500,00
Valore di stima	€ 409.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartam. VE S. Marco 2247 P. 1°	Abitazione di tipo civile [A2]	65,00	€ 409.500,00	€ 409.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -206,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

Appartam. VE S. Marco 2247 P. 1° (Cl. Teatro S. Moisè)

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobiliare netto decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 409.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo: Appartam. VE S. Marco 2247 P. 1° (Cl. Teatro S. Moisè)**

Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria

ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria

ALLEGATI LOTTO 02 VESM2247_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica-Edilizia

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - SM2247 Appartamento P. 1°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Appartam. VE S. Marco 2247 P. 1°: 1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Appartam. VE S. Marco 2247 P. 1° Fg. 15, Mapp. 3036, Sub 5, San Marco, 2247, P1°, Comune Venezia, cat. A2, cl. 4, cons. 4 vani, sup. 62 mq, rendita € 969,08
Valore	Valore immobile: 409.000,00 €



LOTTO 03 soffitta P1° ca. 90 mq a Venezia

[F.ta Gasparo Contarin] Sestiere Cannaregio, n. 3527/A Fg. 12 Mapp. 136 Sub 7
 Proprietà [REDACTED] 1/1 - Valore Lotto 139.000,00 Euro

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: [REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fondamenta Gasparo Contarini nelle immediate vicinanze del Campo e della Chiesa Madonna dell'Orto.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio **Area urbanistica:** residenziale

Servizi presenti nella zona: urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificativo corpo: Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2°

Magazzini e locali di deposito [C2] adiacente Madonna dell'Orto)

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 12, Mapp. 136, Sub 7, Cannaregio, 3527/A, P2°, Comune Venezia, cat. C2, cl. 3, cons. 220 mq, sup. 232 mq, rendita € 511,29

Derivante da: giusta variazione territoriale n. 51/2016 del 25.06.2015 in atti dal 05.01.2016 per trasferimento del Comune di Venezia sezione di Venezia L736Q al Comune di Venezia L736 che ha soppresso l'u.i. NCEU VE Fg. 12 Mapp. 136 Sub 7 cat. C2 di 220 mq già a sua volta oggetto di: -variazione per codifica piano incoerente n. 22571.1/2014 del 30.01.2014 variazione da PT a P2 La citata unità immobiliare fa parte di maggior fabbricato insistente su area censita NCT - partita 1 - sezione Venezia Fg. 12 Mapp. 117 ente urbano di 1430 mq - Con atto di compravendita rogito notaio F. Candiani di Venezia il 27.07.1988, Rep. n. 2309 trascritto a Venezia 06.08.1988 nn. 12191/16989,

[REDACTED] il diritto intera piena proprietà soffitta P2° Venezia NCEU Sez. VE Fg. 12 Mapp. 136 Sub 7 cat. C2 cl. 3 mq 220; - Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 24.07.2000, Rep. n. 3278 trascritto 07.08.2000 nn. 16318/24706, l'u.i. soffitta P2° Venezia NCEU Sez. VE Fg. 12 Mapp. 136 Sub 7 cat. C2 veniva trasferita per la piena proprietà da [REDACTED] alla [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] Alla data di trasferimento la [REDACTED] risultava avere modificato la propria ragione sociale in [REDACTED] giusta scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn.



12670/18957 - Con atto di compravendita rogito notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161610 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la [redacted] veniva trasformata in [redacted]

Irregolarità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: N. anagrafico e mq errati
Regolarizzabili mediante: Istanza rettifica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

04. Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGRV n. 2547 del 13.09.2002
Zona omogenea:	"A"
Norme tecniche di attuazione:	SCHEDA 15 Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Kt). Parte I – Descrizione Per unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato. Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da: a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula; b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio; c) altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali; d) affaccio sempre libero sul fronte, non acqueo, e, assai di frequente, sul retro; e) composizione del prospetto frontale articolato secondo uno dei due seguenti modelli di partitura: e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra); e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali



	di minori dimensioni (finestre); f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi; nessuna variazione nell'articolazione dei prospetti in situazioni d'angolo. Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e della sua unitarietà interna. (2) Mantenimento dell'unità della cellula, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. (3) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura. Parte III - Destinazioni d'uso compatibili Industria; artigianato; abitazioni; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; magazzini; uffici aperti al pubblico; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; uffici direzionali.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° (F.ta G. Contarini)

PROPRIETA' 1/1, Soffitta al grezzo P2° con abbaino a Venezia nel Sestiere di Cannaregio (Fondamenta G. Contarin vicinanze Campo e Chiesa della Madonna dell'Orto). Lo stato di fatto risulta conforme dalla scheda planimetria catastale dei primi anni ottanta del secolo scorso.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: P2°

L'edificio è stato costruito nel: Edificio preottocentesco

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Venezia Sestiere Cannaregio 3527/A F.ta G. Contarin; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 intradosso colmo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzino P2°	sup lorda pavimento	0	90,00	1,00	90,00	€ 1.550,00
			90,00		90,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II° 2019 Zona: Venezia Tipo di destinazione: Commerciale Tipologia: magazzini

Sup. di riferimento: Lorda Stato conservativo: Ottimo val. di mercato min/max (€/mq): 2.500

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: - Con decreto trasferimento Tribunale Venezia 24.07.2000, Rep. n. 3278 trascritto 07.08.2000 nn. 16318/24706, l'u.i. soffitta P2° Venezia NCEU Sez. VE Fa. 12 Mapp. 136 Sub 7 cat. C2 veniva trasferita per la piena proprietà da

risultava avere modificato la propria ragione sociale in giusta scrittura privata autentica notaio A. Lorenzetto Pesericostecchininegridesalvi il 24.05.2000 Rep. n. 9787 trascritto 21.06.2000 nn. 12670/18957 - Con atto notaio N. Cassano di Padova il 06.05.2002, Rep. n. 161610 trascritto a Venezia 23.05.2002 nn. 11832/17290, la veniva trasformata in dal 24/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di decreto di trasferimento; trascritto a Venezia, in data 07/08/2000, ai nn. 16318/24706.

Identificativo corpo: Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° (F.ta G. Contarini)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Venezia (VE), SST Cannaregio, 3527/A (vicinanze Madonna dell'Orto)

Libero



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intermobiliare di investimenti e Gestioni Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Ipotecario; Importo ipoteca: € 49000000,00; Importo capitale: € 24500000,00; A rogito di notaio Cardarelli Sergio in data 06/08/2010 ai nn. 86815/24936; Iscritto/trascritto a Venezia in data 09/08/2010 ai nn. 6331/28140;

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Nuova Frontiera SPV srl contro [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: Verbale Pignoramento iscritto/trascritto a Venezia in data 24/07/2019 ai nn. 4863;

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 condominiale dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti disabili: **NO**

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati



8.1 Criterio di stima:

comparativi parametrici

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;
 Uffici del registro di Venezia; Ufficio tecnico di Comune di Venezia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato
 Immobiliare OMI Agenzia Entrate Agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Medi E/mq 1.500 ÷ 2.500
 stato conservativo OTTIMO Provincia: VENEZIA, Comune: VENEZIA, Fascia/zona:
 Centrale/CANNAREGIO NORD, Cod. zona catastale: B19, Microzona catastale n.: 3,
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Commerciale

8.3 Valutazione corpi:**Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino P2°	90,00	€ 1.550,00	€ 139.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 139.500,00
Valore Corpo	€ 139.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 139.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 139.500,00
Valore di stima	€ 139.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2°	Magazzini e locali di deposito [C2]	90,00	€ 139.500,00	€ 139.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ -206,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:



Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° (F.ta G. Contarini)

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

Totale costi di cancellazione: € 588,00**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobiliare netto decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 139.000,00****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:** Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° (F.ta G. Contarini)

Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritto e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

Allegati

ALLEGATO_CCIAA_Visura societaria

ALLEGATO_AGENZIA ENTRATE_Conservatoria

ALLEGATI LOTTO 03 VECN3527_Rilievo-Foto-Catasto-Urbanistica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

Regime fiscale della vendita: Soggetto IVA**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



Lotto	003 - CN3527/A Soffitta P. 2°
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Soffitta VE Cannaregio 3527/A P. 2° Fg. 12, Mapp. 136, Sub 7, Cannaregio, 3527/A, P2°, Comune Venezia, cat. C2, cl. 3, cons. 220 mq, sup. 232 mq, rendita € 511,29
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 139.000,00€

Data generazione:
23-09-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Platania

