
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 s.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **155/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2021 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Chiara Briguglio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 – Unità immobiliare situata nel Palazzo
Faccanon dotata di accesso parzialmente
indipendente**

Esperto alla stima: ARCH. MARTINA CHIARATO

Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P

Partita IVA:

Studio in: VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON

Telefono: 041 5952818

Email: info@archetipo.ve.it

Riassunto Perizia

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. contro ██████████ derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito del Notaio Sarti Monica in data 18/03/2009 rep. n. 13007/6787; Importo ipoteca: € 15.400.000,00; Importo capitale: € 7.700.000,00; Iscritto a Venezia in data 19/03/2009 ai R.G. n. 9091 e R.P. n. 1862

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. contro ██████████ derivante da: costituzione di ipoteca, a rogito del Notaio Lainati Enrico in data 09/06/2011 rep. n. 43458/18821; Importo ipoteca: € 1.150.000; Importo capitale: € 970.000,00; Iscritto a Venezia in data 20/06/2011 ai R.G. n. 20600 e R.P. n. 4076

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro ██████████ derivante da: decreto ingiuntivo del 02/08/2015 rep. n. 28223; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 516.081,61; Iscritto a Venezia in data 17/09/2015 ai R.G. n. 25984 e R.P. n. 4402.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro ██████████ derivante da: decreto ingiuntivo del 27/06/2016 al rep. n. 16237; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.000.000; Iscritto a Venezia in data 29/06/2016 ai R.G. n. 20687 e R.P. n. 3637.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro ██████████ derivante da: decreto ingiuntivo del 27/06/2016 al rep. n. 16237; Importo ipoteca: € 1.220.000; Importo capitale: € 1.220.000; Iscritto a Venezia in data 04/10/2016 ai R.G. n. 31248 e R.P. n. 5639.

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. contro ██████████ derivante da: verbale di pignoramento immobili del 07/08/2020 al rep. n. 2914, trascritto a Venezia in data 21/09/2020 ai R.G. n. 26080 e R.P. n. 18070.

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene: per 1/1 della piena proprietà

Quota e tipologia del diritto



3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Sestiere San Marco 5016 - Venezia (VE) – 30124

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€6.300.129,00**

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero": **€6.300.000,00**

Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 13
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 23
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 25
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 26
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 26
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 29
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 29
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 29
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 30

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**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 insolte, 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. allegghi 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.

Beni in **Venezia (VE)**
Sestiere San Marco n° 5016

Lotto: 001 – Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente

Risposta al primo punto del quesito

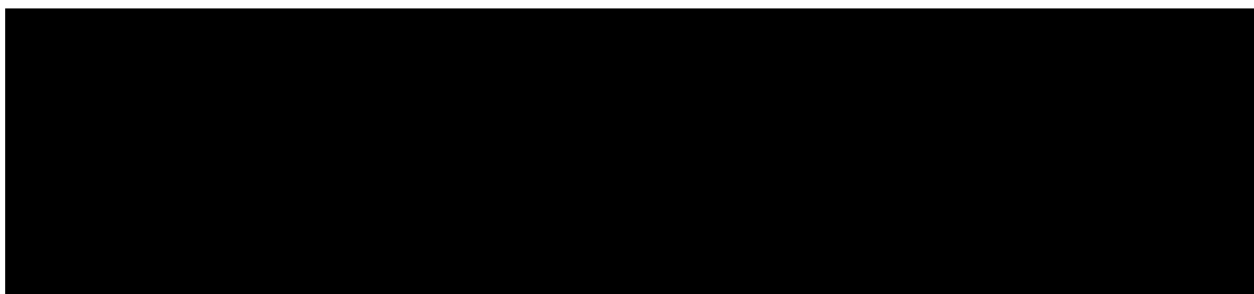
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Storia e Conformazione Territoriale

Venezia è un comune italiano di 255.926 abitanti, il cui centro storico (limitato ai sestieri della città lagunare) ne conta circa 53.976 ed è il capoluogo della regione Veneto. Venezia comprende sia territori insulari sia di terraferma ed è articolato attorno ai due principali centri di Venezia (al centro dell'omonima laguna) e di Mestre (nella terraferma).

La città è stata per 1100 anni la capitale della Serenissima Repubblica di Venezia ed è conosciuta a questo riguardo come *la Serenissima*, *la Dominante* e *la Regina dell'Adriatico*: per le peculiarità urbanistiche e per il suo patrimonio artistico, è universalmente considerata una tra le più belle città del mondo, dichiarata, assieme alla sua laguna, patrimonio dell'umanità dall'UNESCO, che ha contribuito a farne la seconda città italiana dopo Roma con il più alto flusso turistico.

Il centro storico di Venezia sorge in mezzo alla laguna omonima su un totale di centodiciotto isole, consolidate nei secoli grazie a palificazioni in legno, che ne hanno permesso l'urbanizzazione. Alcune di queste isole sono raccolte in gruppi organici tra di loro, mentre altre risultano più

disperse. Le 118 isolette sono separate da canali navigabili e collegate tra loro da ponti ad uso esclusivamente pedonale.

L'estensione totale del centro storico, escluse le acque interne e le isole maggiori, è pari a 797,96 ettari, il che ne fa uno dei centri storici più grandi d'Italia e d'Europa. Calcolando l'estensione dell'intera Municipalità, includendo dunque le isole della Laguna quali Murano e Burano, la superficie totale della Venezia insulare ammonta, escluse le acque interne, a 1688,91 ettari.

La parte storica della città viene tradizionalmente suddivisa in sei sestieri: Dorsoduro, Santa Croce, San Polo, San Marco, Cannaregio e Castello. I sestieri della città antica si articolano intorno alla doppia ansa del Canal Grande, la via d'acqua principale da cui si snoda una fitta rete di circa 158 canali minori.

Nel secondo dopoguerra sono state edificate molte nuove zone nell'isola di Venezia. Di nuova costruzione sono ad esempio il quartiere di Sacca Fisola, la nuova isola del Tronchetto (con 17 ettari di laguna interrati) e l'area Saffa a Cannaregio.

Nella laguna attorno al centro storico si trovano numerose isole edificate, alcune oggi disabitate. Tra le isole maggiori (che fanno parte anch'esse del comune) si ricordano Murano e Burano, celebri rispettivamente per la lavorazione del vetro e dei merletti, Torcello, Sant'Erasmo, Pellestrina e la lunga e sottile isola del Lido con i suoi stabilimenti balneari.

Il centro storico è sempre stato isolato dalla terraferma fino al 1846, quando fu ultimato il ponte ferroviario, affiancato, nel 1933, dal Ponte della Libertà, aperto al traffico stradale; lungo 4 km collega Mestre a piazzale Roma. Dista circa 37 km da Treviso e 40 km da Padova.

Monumenti e località

I monumenti del Comune di Venezia si trovano quasi totalmente nel centro storico e nelle isole della laguna. Il luogo più celebre della città è Piazza San Marco, l'unica nel centro storico ad essere caratterizzata dal toponimo "Piazza": le altre sono definite "campi" o "campielli".

La Basilica di San Marco è situata al centro della piazza, colorata d'oro e rivestita da mosaici che raccontano la storia di Venezia. Un altro monumento storico è il Palazzo Ducale, che sorge a fianco della Basilica: a unirli, la Porta della Carta, che oggi è l'uscita del museo di Palazzo Ducale, che detiene le opere dei migliori artisti veneziani. E poi, di fronte al Palazzo Ducale sorge il Campanile di San Marco, costruito nel 1173, come faro per i naviganti.

Altri monumenti veneziani importanti sono l'Arsenale, la Basilica di Santa Maria della salute, la Basilica di Santa Maria Gloriosa dei Frari e le sinagoghe del Ghetto.

Venezia è celebre anche per i suoi caffè storici: dal Caffè Florian, aperto nel 1720 al Caffè Quadri, aperto nel 1775.

A Venezia ha inoltre sede il ricercato Museo Peggy Guggenheim, dove si trovano grandi opere di

artisti, tra i quali Ernst, Modigliani, Picasso, Mirò, Pollock e Kandinsky.

Nella laguna sono importanti mete turistiche le isole di Murano, Burano e Torcello. L'isola del Lido è invece una rinomata località balneare, nonché sede del celebre festival del Cinema di Venezia.

Servizi, Scuole e Trasporti

Venezia è riconosciuta anche per le sue scuole e università, vanno ricordati alcuni istituti storici, come: i licei classici "Foscarini", fondato nel 1807 con decreto di Eugenio di Beauharnais, viceré d'Italia e "Marco Polo", istituito nel 1812; l'Università Ca' Foscari, che offre corsi di laurea in economia e commercio, lingue e lettere straniere, filosofia e scienze naturali; l'Università IUAV per gli studi di architettura, moda, design e urbanistica e l'Accademia delle Belle Arti per gli studi di pittura, scultura ed architettura.

Vi è inoltre, il Conservatorio Benedetto Marcello, ospitato a Palazzo Pisani.

Per la sua particolarità di svilupparsi sia sulla terraferma sia sulla laguna, la città di Venezia ha sviluppato un complesso sistema di trasporti sia per via terrestre sia acquea, in grado di permetterle di assolvere a qualsiasi necessità di collegamento, approvvigionamento o di servizio, sia pubblico sia privato. Una simile peculiarità si rende evidente nel centro storico della città e nelle isole dove qualunque spostamento di persone o cose avviene o tramite imbarcazioni o per via pedonale.

Il territorio della città metropolitana, in cui fa parte Venezia, è interessato dall'Autostrada A4, Autostrada A27e dall'Autostrada A57 Tangenziale di Mestre.

La città è inoltre servita da diverse strade statali e provinciali:

- Strada regionale 11 Padana Superiore (SR 11), ex strada statale 11 Padana Superiore;
- Strada statale 13 Pontebbana;
- Strada statale 14 della Venezia Giulia;
- Strada regionale 245 Castellana (SR 245), ex strada statale 245 Castellana;
- Strada statale 309 Romea.

L'intera rete è collegata al centro storico attraverso il ponte della Libertà, che congiunge la terraferma con i due terminali stradali della città:

- l'isola del Tronchetto, destinata al flusso turistico e privato, dotata di parcheggi e interscambi con le linee traghetto per il Lido e le linee di navigazione urbana. Dal Tronchetto dall'aprile del 2010 è più veloce raggiungere la città "pedonale" grazie al people mover;
- Piazzale Roma, capolinea delle linee di autobus urbani ed extraurbani e polo di interscambio con le principali linee di navigazione urbana.

Venezia è un importante snodo ferroviario per l'Italia nord-orientale in cui convergono le linee:

- Milano-Venezia: collega il capoluogo lagunare all'Italia nord-occidentale, passando per Vicenza, Verona e Brescia. Alcuni treni proseguono poi per Torino. Anche i treni diretti verso l'Italia centro-meridionale

(Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Salerno, Bari, Lecce) percorrono questa linea fino a Padova, da dove proseguono sulla linea Padova-Bologna.

- Venezia-Trieste: è il collegamento con la Slovenia e l'Europa orientale e balcanica.
- Venezia-Udine: permette collegamenti con il Veneto settentrionale (a Conegliano si collega con la linea per Ponte nelle Alpi) e con l'Austria e l'Europa centrale e settentrionale.
- Trento-Venezia attraverso la Valsugana passando per Bassano del Grappa e Castelfranco Veneto
- Adria-Mestre linea che collega Venezia con i territori locali della città metropolitana e passando per la città di Piove di Sacco, la più grande dell'area circostante

Lo smistamento dei treni avviene presso la stazione di Venezia Mestre, da dove la ferrovia prosegue verso il lungo Ponte della Libertà fino ad arrivare alla stazione terminale di Venezia Santa Lucia, posta all'estremità occidentale del Canal Grande e luogo di interconnessione con i trasporti urbani lagunari.

Venezia è una delle mete servite dal famoso Venice-Simplon Orient Express.

Il porto di Venezia è il sesto porto in Italia per volume di traffico commerciale. Il 70% circa del traffico passeggeri è dato dal settore crocieristico: il più ad alto valore aggiunto. Oltre a ciò, il trend di crescita di questo settore è stato rapidissimo: in dieci anni è passato da meno di mezzo milione a 1 453 513 passeggeri (dati 2006), facendo di Venezia il primo porto crocieristico italiano e uno dei primi al mondo.

Le navi accedono in laguna attraverso le due "bocche di porto" del Lido e di Malamocco. I moli e le banchine sono dislocati su un'ampia porzione di territorio e ripartiti per funzione:

- sulla terraferma, a Porto Marghera, si concentra il traffico commerciale, specialmente con navi portacontainer e petroliere che alimentano l'interporto e la zona industriale;
- nel centro storico, alla Stazione Marittima, attraccano invece le navi traghetto per la Grecia e la Turchia e le grandi navi da crociera;
- sempre in centro storico, prevalentemente lungo la riva dei Sette Martiri, trovano ormeggio invece i grandi yacht privati.

L'Aeroporto Internazionale Marco Polo inaugurato il 31 luglio 1961 in località Tessera, è diventato in breve tempo quello di riferimento nel Veneto e terzo in Italia per volume di traffico passeggeri. Nel trasporto merci, Tessera è il secondo scalo in regione dopo l'aeroporto di Treviso-Sant'Angelo.

Dal 2004 l'aeroporto utilizza la nuova aerostazione, dotata di finger per aeroplani e progettata per

operare con 15 milioni di passeggeri l'anno.

Per l'aviazione privata e amatoriale è attivo inoltre l'aeroporto turistico Giovanni Nicelli (ex Venezia-San Nicolò) che si trova al Lido di Venezia.

Turismo e criticità

Se il turismo di massa ha portato grande giovamento all'economia della città, non si può dire la stessa cosa riguardo alla qualità della vita dei residenti del centro storico. Addentrandosi in esso, appare subito evidente l'esigua presenza di negozi di generi alimentari e piccole attività artigianali a favore di negozi di souvenir e altre attività indirizzate a turisti, pendolari e studenti. Gli alti costi dei locali, la scarsità della domanda e le difficoltà logistiche hanno portato molte piccole attività imprenditoriali a spostarsi sulla terraferma, così come i servizi legati alla persona (nidi e asili infantili, uffici postali, ecc.).

La mancanza di unità abitative e gli elevati canoni delle locazioni contribuiscono inoltre al progressivo spopolamento. Se il trend non dovesse cambiare, la città andrà sempre più incontro ad una specializzazione monoculturale turistica.

Venezia è conosciuta anche per le sue maree (fenomeno dell'acqua alta), le quali provocano allagamenti nell'area urbana. Tale fenomeno è frequente soprattutto nel periodo compreso tra l'autunno e la primavera, quando l'alta marea arriva ad allagare buona parte della città rendendo difficili gli spostamenti per calli e campi. Allo scopo di proteggere la laguna di Venezia da acque alte eccezionali, è stata realizzato il MOSE, in funzione dal 2020, costituito da un numero variabile di paratoie ancorate sul fondo delle bocche di porto della laguna, che si alzano in caso di superamento del livello predefinito di marea bloccando l'afflusso di acqua dal mare.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Poste, Chiese, Bar, Trattorie, Ristoranti, Negozi, Residence, Hotel.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Treviso, Padova

Attrazioni paesaggistiche: Treviso, Padova

Attrazioni storiche: Treviso, Padova

Principali collegamenti pubblici: Treno, Autobus

Identificativo corpo: Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE) CAP: 30124, Sestiere San Marco 5016

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 15, particella 992, subalterno 34, indirizzo Sestiere San Marco 5016, piano 1-2, comune Venezia, categoria A/10, classe 5, consistenza 35 vani, superficie 933 mq, rendita € 22.161,17

Ulteriori informazioni: I suddetti identificativi catastali sono graffiati al Foglio 15 mappale 1043 sub. 9 e al Foglio 15 Mappale 1044 sub. 13

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Primo

- chiusura di forometria interna con parete di cartongesso
- installazione di pareti di cartongesso tra i fori di passaggio tra i pilastri
- tamponatura delle finestre con lastre di cartongesso
- presenza di pavimento rialzato nel locale disimpegno/sottoscala
- installazione di parete nel sottoscala
- chiusura di un foro porta di accesso all'ufficio retrostante
- non presenza della parete divisoria nell'ufficio retrostante

Piano Secondo

- chiusura di un foro porta di collegamento tra due uffici
- errata rappresentazione di ascensore e vano scala altra proprietà

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

-Docfa: € 600,00

-Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica:** Concessione edilizia pratica 1721/85**Intestazione** [REDACTED]**Tipo pratica:** Concessione Edilizia**Per lavori:** cambio di destinazioni d'uso con opere di ristrutturazione speciale a residenza-direzionale e commercio**Oggetto:** ristrutturazione**Presentazione** in data 09/05/1985 al n. di prot. 25439**Rilascio** in data 28/07/1986 al n. di prot. 25439/1721/85**Numero pratica:** Variante alla C.E. n. 1721/85 - pratica n. 2780/87**Intestazione** [REDACTED]**Tipo pratica:** Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**Per lavori:** variante in corso d'opera a concessione prot. 1721/85 con parziale cambio d'uso da commercio a direzionale**Oggetto:** ristrutturazione**Presentazione** in data 25/06/1987**Rilascio** in data 27/10/1987 al n. di prot. 57607**Numero pratica:** variante alla C.E. n. 1721/85 e n. 2780/87 - pratica n. 1230/88**Intestazione** [REDACTED]**Tipo pratica:** Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera**Per lavori:** variante in corso d'opera a concessione prot. 1721/85 e prot. 2780/87**Oggetto:** ristrutturazione**Presentazione** in data 15/03/1988**Rilascio** in data 29/06/1988 al n. di prot. 18560

Numero pratica: variante alla C.E. n. 1721/85, n. 2780/87, n.1230/88 - pratica 5716/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera alle concessioni prot. n. 1721/85, prot. n. 2780/87 e prot. n. 1230/88

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 03/11/1989

Rilascio in data 03/05/1990 al n. di prot. 5716/89

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1990 al n. di prot. 2791

NOTE: L'abitabilità sopra citata riguarda tutte le concessioni, dalla C.E. originaria n. 1721/85 alla Variante n. 5716/89 sopra indicata. La presente Variante è collegata al rilascio del Nulla Osta della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Venezia prot. n. 11182 del 28/11/1989.

Numero pratica: Autorizzazione prot. n. 4058/91 del 19-08-1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche sul solaio di copertura e solaio tra piano terra e primo allo scopo di adeguare i presenti locali adibiti ad impianto di condizionamento e per ridurre la rumorosità.

Presentazione in data 29/03/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 19/08/1991 al n. di prot. 4058/91

Numero pratica: Permesso di costruire fascicolo 2009.XIII/1/1.1332

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

NOTE: Permesso di costruire non reperito negli archivi comunali. Inoltre, tale Permesso di Costruire risulta mai definito (vedasi comunicazione Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venezia). A tale Permesso di Costruire è collegata l'Autorizzazione dell'impianto fognario prot. gen. n. 369683 del 08/09/2009 a nome della [REDACTED] riguardante i piani terra, primo e secondo.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il Permesso di Costruire, fascicolo 2009.XIII/1/1.1332, sarebbe dovuto essere l'ultimo stato legittimante delle unità immobiliari oggetto di stima, ma lo stesso risulta irreperibile e non definito; pertanto, l'atto autorizzativo delle unità immobiliari è la Variante n° 5716/89 del 18/05/1990.

Al primo Permesso di Costruire è legato il Parere Favorevole dell'Ufficio Tutela Acque del Comune di Venezia prot. n. 369683 del 08/10/2009 al progetto di trattamento delle acque di scarico relative all'immobile. Pertanto, è parere della scrivente che la non definizione del Permesso di Costruire trascini con sé la non definizione del parere favorevole allo scarico; ne risulta che l'unità immobiliare è priva di autorizzazione allo scarico.

Da sopralluogo eseguito e da informazioni reperite in loco, l'immobile dovrebbe essere dotato di fossa settica i cui pozzetti di ispezione risulterebbero visibili nella pavimentazione di alcuni locali a piano terra di proprietà delle Poste Italiane. Tali pozzetti sono stati visionati ma non è stato possibile procedere alla loro apertura, pertanto non è possibile dichiarare se la fossa settica è adeguata alle normative attuali. In ogni modo la stessa dovrebbe comunque essere autorizzata dall'Ufficio competente.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Primo

- chiusura delle forometrie interne con pareti di cartongesso
- installazione di pareti di cartongesso tra i fori di passaggio tra i pilastri
- tamponatura delle finestre con lastre di cartongesso
- presenza di pavimento rialzato nel locale disimpegno/sottoscala
- non presenza gradino nel locale deposito

Regolarizzabili mediante: Eliminazione delle superfetazioni attraverso smontaggio dei suddetti tamponamenti.

-Costo dell'operazione:	€ 5.000,00
-Regolarizzazione dell'autorizzazione allo scarico, si stima senza opere:	€ 3.000,00
	Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per il piano primo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia per il piano secondo.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta regionale del Veneto n. 3987 del 09/11/1999
Zona omogenea:	zona A-(sia mappale 992 sia mappali graffati 1043-1044)
Norme tecniche di attuazione:	Classificazione delle unità di spazio scoperto non concluse, il mappale 992 (parte) è individuato come C-Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (scheda 6 e articolo 5 N.T.A.). Una parte del mappale 992 è individuata come A1-Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto (scheda 2 e articolo 5 N.T.A.). Una parte del mappale 992 è individuata come B1-Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto (scheda 5 e articolo 5 N.T.A.). Una parte del mappale 1043 è individuata come Nr-Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto (scheda 28 N.T.A.). Una parte del mappale 1043 è individuata come Nd-Unità edilizia non integrata nel contesto (scheda 29 N.T.A.). Il mappale 1044 è individuato come C-Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (scheda 6 e articolo 5 N.T.A.).

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 60 del D.lgs 22/01/2004 n. 42.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Immobile interessato da Vincolo Paesaggistico e Rischio Archeologico (D.lgs 42/2004 art. 157 Beni paesaggistici-Notevole interesse pubblico-Aree a rischio archeologico). Parte del mappale 992, parte del mappale 1043 e tutto il mappale 1044 sono interessati da Vincolo beni culturali (D.lgs 42/2004 art. 128-Vincolo parziale-Notifiche legislazione precedente).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente

L'edificio, nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, è denominato Palazzo Giustinian Faccanon, sito in Sestiere San Marco 5016, Venezia (VE).

Il Palazzo dopo essere stato dei Giustinian divenne di proprietà dei Faccanon e solo successivamente, nel 1872, sede di uffici postali e nel 1898, sede della redazione e della tipografia del Gazzettino. Tali attività sono rimaste fino agli anni '70.



La zona in cui Ca' Faccanon si colloca è perfettamente centrale: a pochi metri da Rialto e Piazza San Marco.

L'edificio risale al tardo quattrocento ed è stato realizzato secondo gli stilemi del gotico maturo, un rarissimo esempio di palazzo gotico veneziano con una loggia traforata nel piano nobile, composto da quattro piani e un piano ammezzato.

Esternamente è chiaramente visibile la separazione dei diversi piani, progettata attraverso una cornice in cordone massiccio che si ripete tra il primo-secondo piano e il secondo-terzo piano.

Sono due gli ingressi dalla parte dell'acqua Rio della fava, costituiti da due arcate gotiche, divise una dall'altra in modo simmetrico da pilastri decorati di piccole colonnette cordonate, un'ingresso principale da Merceria San Salvador, costituito da una cornice in pietra che riprende in parte la cornice in cordone massiccio visibile esternamente per la divisione dei piani e, un'ingresso da Calle del Calice.

Lungo Merceria San Salvador, al civico 5016, vi è l'ingresso principale dell'edificio in oggetto. Dall'ingresso si accede a sinistra allo scalone monumentale che porta ai piani primo e secondo, oggetto di stima e, a destra, al salone centrale che si affaccia su Rio della Fava e su cortile interno di proprietà delle Poste Italiane.

In Calle del Calice vi è l'accesso al civico 5225 che serve le unità immobiliari dei piani terzo e quarto di altra proprietà, nella cui scala aprono anche due uscite situate a piano primo e secondo. Si segnala però che dalla lettura degli atti di compravendita non è citata alcuna servitù di passaggio.



Foto 1: Ingresso civico 5225 in Calle del Calice

A lato del suddetto accesso, vi è un ingresso, attualmente tamponato che, se riaperto consentirebbe l'utilizzo, già da piano terra, dell'ascensore interno di collegamento ai piani primo e secondo - (vedasi fotografia e planimetria sottostante).



Foto 2: Ingresso tamponato



In un corpo di fabbrica aggiunto collocato presso Calle del Calice sono posizionati gli impianti tecnologici di climatizzazione (raggiungibili direttamente da piano primo) – vedasi fotografia sottostante.



Foto 3: Locale condizionamento

Al piano primo si accede dalla fine della prima rampa dello scalone monumentale dove si trovano quattro ampi ambienti a destinazione ufficio, che si affacciano alternativamente su Merceria San Salvador e su Rio della Fava, il corpo bagni e il locale condizionamento in cui vi sono in servitù anche gli impianti di condizionamento utilizzati da Poste Italiane, che svolge la sua attività a piano terra.

I vari locali a piano primo sono stati significativamente rimaneggiati negli anni, sostituendo strutture portanti originarie con un sistema strutturale a telai in cemento armato. Anche il pavimento originario è stato sostituito con un pavimento galleggiante.

Proseguendo lo scalone monumentale si giunge al piano secondo, il quale non essendo stato rimaneggiato, mantiene le caratteristiche dell'impianto originario, rispecchiando così il tipico piano nobile di un palazzo veneziano: pavimento in terrazzo alla veneziana, altezza superiore ai 5 metri, finiture e stucchi originali di elevato pregio, il tutto decorato, dalla presenza di grandi lampadari di Murano e di ampie vetrate con telaio in legno e vetrocamera; quest'ultime caratterizzate, esternamente, da arcate sorrette da colonne di pietra greggia, con capitelli a foglie intrecciate, avanzati listellati.

A destra e a sinistra del salone principale ci sono quattro uffici e relative salette d'attesa, oltre a due corpi bagni.

L'aspetto impiantistico delle unità in oggetto è inesistente poiché gli attuali impianti di riscaldamento e raffrescamento non sono funzionanti; anche se sono presenti i ventilconvettori, nei saloni a piano secondo e i radiatori nei locali di servizio, gli stessi non sono collegati in quanto la macchina è stata asportata.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **993,33**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: seconda metà del XV secolo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5016; ha un'altezza utile interna di circa m. P1: 3.50 m, P2: 6.00-3.10 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta/doppia singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Porte interne	materiale: legno condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ingresso e Uffici-PIANO PRIMO	sup reale lorda	0	463,20	1,00	463,20	€ 6.500,00
Locale tecnico	sup reale lorda	0	31,10	0,50	15,55	€ 6.500,00
Locali di servizio	sup reale lorda	0	9,87	0,50	4,94	€ 6.500,00
Piano Secondo	sup reale lorda	0	489,16	1,00	489,16	€ 6.500,00
			993,33		972,85	

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Impianto elettrico non funzionante.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Impianto di riscaldamento non funzionante.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Impianto di climatizzazione non funzionante.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: L'ascensore di collegamento ai piani oggetto di stima ha il suo accesso al piano terra da un ingresso che attualmente è tamponato.

Non esiste la dichiarazione di conformità, né il numero di matricola.

Carri ponte non presenti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà dal 20/10/1998 al 07/08/2003

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (proprietario ante ventennio). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Iaccarino Maria, in data 20/10/1998, al rep. n. 13955; trascritto a Venezia, in data 21/10/1998, ai R.G. n. 26349 e R.P. n. 17363.

2-Indicazione proprietà dal 22/07/2003 al 17/12/2008

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (proprietario durante il ventennio). In forza di fusione di società per incorporazione a rogito di Notaio Chiaruttini Paolo, in data 22/07/2003, al rep. n. 27086; trascritto a Venezia, in data 07/08/2003, ai R.G. n. 32579 e R.P. n. 21001.

Note: Si precisa che gli identificati riportati nella nota di trascrizione sono precedenti a quelli attuali.

3-Indicazione proprietà dal 29/05/2007 al 05/12/2014

1° FASE

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata tra [REDACTED] **(contro) e** [REDACTED] **(a favore)**

In forza di atto tra vivi a rogito del Notaio Sarti Monica, in data 29/05/2007, al rep. n. 11440/5533; trascritto a Venezia, in data 19/06/2007, ai R.G. n. 25757 e R.P. n. 14835.

Note: Il suddetto atto notarile costituisce una scrittura privata con sottoscrizione autenticata tra la promittente venditrice, [REDACTED] e la promissaria acquirente, [REDACTED] nella quale si impegnavano a compravendere le unità immobiliari.

2° FASE

-Modifica del contratto preliminare di compravendita tra [REDACTED] **(contro) e** [REDACTED] **(a favore)**

In forza di atto tra vivi a rogito del Notaio Sarti Monica, in data 28/11/2008, al rep. n. 12798/6623; trascritto a Venezia, in data 17/12/2008, ai R.G. n. 45157 e R.P. n. 27402.

Note: Nel suddetto atto notarile le parti, [REDACTED], avevano convenuto di prorogare la data del rogito entro il 31/12/2008 e stabilito le modalità di pagamento.

-Dichiarazione di nomina tra [REDACTED]

In forza di atto tra vivi a rogito di Notaio Sarti Monica, in data 28/11/2008, al rep. n. 12798/6623; trascritto a Venezia, in data 17/12/2008, ai R.G. n. 45158 e R.P. n. 27403.

Note: Nel suddetto atto notarile la [REDACTED] aveva nominato, quale persona che acquistava i diritti ed assumeva gli obblighi nascenti dal "contratto preliminare" autenticato nelle firme dal Notaio

Sarti Monica di Venezia in data 29/05/2007 rep. 11440/5533, trascritto il 19/06/2007 ai nn. 25757/14835, la società Venetouno s.r.l.

La [REDACTED] aveva dichiarato di accettare la nomina.

Per effetto della nomina la [REDACTED] acquistava i diritti ed assumeva gli obblighi derivanti dal contratto preliminare precedentemente citato.

La società ACTV S.P.A. (promittente venditrice) aveva preso conoscenza di tale nomina e aveva riconosciuto l'onere di comunicazione da parte della [REDACTED]

-Atto di compravendita tra [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (proprietario durante il ventennio). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Monica Sarti, in data 30/12/2008, al rep. n. 12868/6687; trascritto a Venezia, in data 31/12/2008, ai R.G. n. 46838 e R.P. n. 28531.

4-Indicazione proprietà dal 20/11/2014 ad oggi

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (attuale proprietario). In forza di fusione di società per incorporazione a rogito del Notaio Lainati Enrico, in data 20/11/2014, al rep n. 61685/24948; trascritto a Venezia, in data 05/12/2014, ai R.G. n. 30492 e R.P. n. 21862.

Identificativo corpo: Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente

Uffici e studi privati [A10] sito in Venezia (VE), Sestiere San Marco 5016

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sugli immobili oggetto di pignoramento; pertanto, gli stessi sono da ritenersi liberi per la vendita.

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 Popolare di Novara s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito Notaio Sarti Monica in data 18/03/2009, rep. n. 13007/6787; Importo ipoteca: € 15.400.000,00; Importo capitale: € 7.700.000,00; Iscritto a Venezia in data 19/03/2009 ai R.G. n. 9091 e R.P. n. 1862

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Novara s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: costituzione di ipoteca, a rogito Notaio Lainati Enrico in data 09/06/2011 rep. n. 43458/18821; Importo ipoteca: € 1.150.000; Importo capitale: € 970.000,00; Iscritto a Venezia in data 20/06/2011 ai R.G. n. 20600 e R.P. n. 4076

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo del 02/08/2015 rep. n. 28223; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 516.081,61; Iscritto a Venezia in data 17/09/2015 ai R.G. n. 25984 e R.P. n. 4402.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo del 27/06/2016 al rep. n. 16237; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.000.000; Iscritto a Venezia in data 29/06/2016 ai R.G. n. 20687 e R.P. n. 3637.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo del 27/06/2016 al rep. n. 16237; Importo ipoteca: € 1.220.000; Importo capitale: € 1.220.000; Iscritto a Venezia in data 04/10/2016 ai R.G. n. 31248 e R.P. n. 5639.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. contro ██████████ derivante da: verbale di pignoramento immobili del 07/08/2020 ai nn. 2914 iscritto/trascritto a Venezia in data 21/09/2020 ai R.G. n. 26080 e R.P. n. 18070.

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: Le unità immobiliari in oggetto non riguardano un Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: /
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari immobili simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore di 7.100 €/mq.

Indici OMI per il secondo semestre anno 2020, valori per immobili stato di conservazione ottimo: minimo 4.800,00 €/mq. e massimo di 7.800,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 6.500 al metro quadrato.

8.3.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente.

Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.323.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso e Uffici- PIANO PRIMO	463,20	€ 6.500,00	€ 3.010.800,00
Locale tecnico	15,55	€ 6.500,00	€ 101.075,00
Locali di servizio	4,94	€ 6.500,00	€ 32.110,00
Piano Secondo	489,16	€ 6.500,00	€ 3.179.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.323.525,00
Valore corpo			€ 6.323.525,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.323.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.323.525,00
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente	Uffici e studi privati [A10]	972,85	€ 6.323.525,00	€ 6.323.525,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.650,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità:

Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 6.194,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 3.094,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 5.094,00

Totale costi di cancellazione: € 14.746,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.300.129,00
Arrotondamento: €6.300.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Seppur il bene potrebbe essere divisibile attraverso un frazionamento, ponendo come bene comune al piano primo e secondo lo scalone monumentale ed installando all'ingresso dei due piani un portoncino blindato, è opinione della scrivente che un'operazione di questo tipo andrebbe a deprezzare il valore del bene così come oggi si presenta, trattandosi di una porzione di palazzo che, con il frazionamento suddetto, andrebbe ad influire negativamente sull'aspetto originario e storico dello stesso. Pertanto, la valutazione è stata fatta sulla quota indivisa per intero.

ID	Valore diritti e quota
Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente	€ 6.300.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa e Planimetria catastale
- All. 3 Visura catastale
- All. 4 Pratiche edilizie
- All. 5 Atti di provenienza
- All. 6 Ispezione Ipotecaria
- All. 7 Certificato di Destinazione Urbanistica e Decreto di Vincolo
- All. 8 Attribuzione Codice Fiscale e Negozi Giuridici
- All. 9 Visura camerale società
- All. 10 APE non presente
- All. 11 Spese sostenute
- All. 12 Giuramento CTU

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattandosi di immobile strumentale per natura è soggetto a IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 – Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Unità immobiliare situata nel Palazzo Faccanon dotata di accesso parzialmente indipendente: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : [REDACTED] foglio 15, particella 992, subalterno 34, indirizzo Sestiere San Marco 5016, piano 1-2, comune Venezia, categoria A/10, classe 5, consistenza 35 vani, superficie 933 mq, rendita € 22.161,17
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.300.129,00 Arrotondamento: € 6.300.000,00

Data generazione:
26-04-2021

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

