
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **310/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARTINA GASPARINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Mattia Callegari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 1 - parte di fabbricato a destinazione turistico
ricettiva (albergo)**

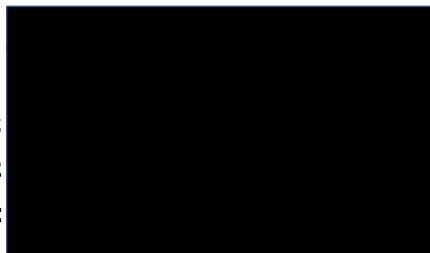
Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Email:

Pec:



Riassunto Perizia

Bene: calle del Frutarol, 1857, 1858 - Venezia sestiere S. Marco, - Venezia (VE) - 30124

Descrizione generica: parte fabbricato

Identificativo Lotto unico: parte di fabbricato a destinazione turistico ricettiva (albergo)

Corpo lotto unico: frazione: Venezia sestiere S. Marco,, calle del Frutarol, 1857, 1858

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà della Ditta [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A; contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 3.150.000,00; Importo capitale: € 2.100.000,00; [REDACTED] Iscritta a Venezia in data [REDACTED]

- ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A; contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; [REDACTED]

- ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 409.500,00; Importo capitale: € 273.000,00; [REDACTED]

- ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 4,050.000,00; Importo capitale: € 2,700.000,00; [REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento immobiliare; [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 3.909.570,68

Sommario

risposta quesito n-1	pag. 7
risposta quesito n-2	pag. 7
risposta quesito n-3	pag. 7
risposta quesito n-4	pag. 8
risposta quesito n-5	pag. 11
risposta quesito n-6	pag. 12
risposta quesito n-7	pag. 13
risposta quesito n-8	pag. 13
risposta quesito n-9	pag. 15
risposta quesito n-10	pag. 15
risposta quesito n-11	pag. 15
risposta quesito n-12	pag. 15

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le**

generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;

4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. 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 attruito.

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)
Località/Frazione Venezia sestiere S. Marco,
calle del Frutarol, 1857, 1858

Lotto: 1 - parte di fabbricato a destinazione turistico ricettiva (albergo)

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Parte di fabbricato a destinazione turistico-ricettiva (albergo), sito in Sestiere di San Marco, calle del frutarol, civv. nn. 1857-1858, 30124 - Venezia,

Caratteristiche zona: centro storico di pregio

Area urbanistica: mista a traffico vietato (zona pedonale)

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

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna Veneta.

Attrazioni storiche: Venezia Centro storico

Principali collegamenti pubblici: collegamenti urbani: via acqua ;

collegamenti extra urbani: su rotaia con con FF.SS; con linee di autobus con partenza da piazzale Roma.

Identificativo corpo: lotto unico.

Alberghi e pensioni [D2], sito in Venezia sestiere S. Marco, calle del Frutarol, 1857, 1858

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà della

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: Venezia, foglio 15, particella 2219, subalterno 17, scheda catastale n. VE0047966 , indirizzo sestiere di S.Marco, civv. nn. 1857-1858, piano T-1-2-, comune Venezia, categoria D/2, rendita € 32.800,00.

Derivante da: soppressione dei subb. 1-2-11-14 -13 del mapp. 2219 del fg. 15, del N.C.E.U. del

Comune censuario di Venezia giusta denuncia di variazione presentata in data 22 dicembre 2005 n. 257256.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- [REDACTED]
- [REDACTED] quota proprietaria 1/1 di nuda proprietà;
foglio 15, particella 2219, subalterno 18, scheda catastale VE0047967, indirizzo S. Marco 1857, 1858, piano T-2., comune Venezia, categoria D/2, rendita € 2.200,00.

Derivante da: variazione della destinazione da appartamento ad albergo, presentata all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 21 maggio 2019, n. 47967 con la quale il sub. 15 del mapp. 2219 veniva soppresso generando l'attuale consistenza del sub. 18 del mapp. 2219 del N.C.E.U. del Comune censuario di Venezia.

Ulteriori informazioni:

In merito alla proprietà dei beni colpiti da esecuzione si fa notare quanto segue:

- a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED] avvenuta in data 20/03/2018 il diritto di usufrutto relativo al sub. 18 si è naturalmente riunito alla nuda proprietà senza che sia stata presentata all'Agenzia del territorio la necessaria voltura di Riunione di Usufrutto;
- anche se i beni colpiti da esecuzione sono composti da due distinte uu.ii., considerato che queste formano un tutt'uno in quanto parte della stessa attività turistico-ricettiva (albergo) si ritiene conveniente ai fini della procedura in atto comprenderle in un unico lotto.

Irregolarità e spese:

Dal confronto tra la planimetria rilevata dallo scrivente nel corso del sopralluogo e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Venezia dei beni di cui si tratta oltre alla suddetta mancanza della prescritta comunicazione relativa alla riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà sono state riscontrate delle leggere modifiche della distribuzione interna. Regularizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie catastali al costo di Euro 800,00=; presentazione della voltura di riunione di usufrutto alla nuda proprietà al costo di Euro 400,00=. Oneri totali: Euro 1.200,00=(Euromilleduecento).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta, in merito alle pratiche edilizie relative ai beni di cui si tratta, il personale dell'Archivio del Comune di Venezia ha fornito quanto segue:

Numero pratica: 18177/6253-6254-6255-6256

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessioni Edilizie in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 18177/6253-6254-6255-6256;

Numero pratica: 451189/2004 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione con accorpamento e cambio d'uso

Oggetto: modifica distribuzione interna

Presentazione in data 16/11/2004, al n. di prot. 451189;

Numero pratica: 524698/2006
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: manutenzione straordinaria
 Oggetto: modifica distribuzione interna
 Presentazione in data 28/12/2006 al n. di prot. 524698;

Numero pratica: 30859/2011 e successive varianti.
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: modifica della distribuzione interna con accorpamento e cambio d'uso al piano secondo
 Oggetto: parte di fabbricato
 Presentazione in data 25/01/2011 al n. di prot. 30859
 Rilascio in data 06/12/2014 al n. di prot. 30859

Numero pratica: 370445/2016 e successive varianti.
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: manutenzione straordinaria e modifica degli spazi interni
 Oggetto: variante

Numero pratica: 214826/2019
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: modifiche interne con accorpamento di vani e cambio d'uso
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 27/04/2019 al n. di prot.
 NOTE: trattasi di pratica SUEP. prot. 1725 del 18-04-2019 inerente SCIA in variante e consuntivo al P.d.C: n. 30859/2011. Inoltre con riferimento alle pratiche edilizie sopra riportate si fa notare che non si può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie (relative all'oggetto della perizia) depositate negli archivi comunali rispetto a quelle effettivamente consegnate allo scrivente dal competente ufficio.

4.1.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Dal confronto tra la documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie sopra riportate, e lo stato di fatto del fabbricato colpito da esecuzione rilevato nel corso del sopralluogo dallo scrivente perito si sono riscontrate delle leggere modifiche della distribuzione interna.
 Regularizzabili mediante: presentazione di richiesta di sanatoria
 pratica edilizia per sanatoria: € 5.632,00
 Oneri Totali: € 5.632,00

Note: Per la regolarizzazione delle difformità sopra segnalate, considerato che trattasi di opere non valutabili in termine di superficie, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda –ai sensi dell'art. 37 comma 4 del T.U.E.– si dovrà provvedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria. Ciò comporterà: il pagamento di una somma che attualmente è stata stabilita dai competenti uffici comunali pari ad Euro 1.000,00=(Euromille/00) ai quali si dovranno aggiungere: Euro 100,00=(Eurotrecento/00) per diritti di segreteria a favore del Comune di Venezia; Euro 16,00*2=Euro 32,00=(Eurotrentadue/00) di valori bollati per la richiesta ed il rilascio della Sanatoria.
 Agli importi sopra indicati lo scrivente perito ritiene congruo aggiungere poi ulteriori Euro 4.500,00=(Euroquattromilaottocento/00) per spese e consulenza tecnica finalizzata alla predisposizione della documentazione necessaria al buon esito della pratica. L'importo complessivo da porre in detrazione dal valore finale del bene ammonta quindi a complessivi Euro 5.632,00=(Eurocinquemilaseicentottanta/00)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al P.R.G. Città Antica di Venezia.
In forza della delibera:	D.G.R.V. n. 3987 del 09/11/1999; D.G.R.V. 2527 del 13/09/2002 e successive delibere di modifica
Zona omogenea:	Città Antica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto lotto unico

Trattasi di un'attività turistico ricettiva (albergo), distribuita tra i piani terra, primo e secondo del fabbricato sito in Venezia, sestiere di San Marco, calle del frutaro, civv. nn. 1857-1858; composta da due uu.ii, distinte al N.C.E.U. del Comune censuario di Venezia, fg. 15, mapp. 2219, subb.17-18. Di pertinenza dei beni sopra descritti è la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 del C.C (sedime, fondazioni, strutture portanti copertura pareti esterne, ecc.), nonché la comproprietà dell'androne d'ingresso e del vano scala di cui al civ. n. 1958.

Per quanto riguarda la distribuzione interna si veda l'allegata tavola grafica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà della

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **770,92**

E' posto al piano: terra-primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: in parte nel 2017

L'unità immobiliare è identificata con i numeri civici: 1857-1858; ha un'altezza utile interna variabile da ml. 2,40 a ml.2,70

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

Stato di manutenzione generale:

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato in cui sono ubicati i beni colpiti da esecuzione è stato realizzato sicuramente ante 1900. Considerata l'epoca di costruzione si presume che la struttura portante sia realizzata con muri portanti in mattoni laterizi, orizzontamenti in travi di legno con soprastanti tavolato, massetto di irrigidimento, e pavimentazione. La copertura è a falde con manto di copertura in coppi laterizi di tipo tradizionale.

In generale il fabbricato si può definire in sufficiente stato di conservazione.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle: di marmo nell'ingresso e nei locali di servizio a piano terra; in ceramica nei servizi igienici; in moquette nelle camere e nei disimpegni d'accesso alle stesse;
- rivestimenti: in piastrelle ceramiche nei servizi igienici; con paramenti in stoffa in tutte le camere;
- serramenti: portone principale d'ingresso in legno massello verniciato, cancello d'ingresso in ferro battuto; porte interne in legno dipinto con decori; finestre e porte finestre in legno di douglas verniciato, provviste di vetrocamera ed esternamente protette da oscuri in legno di tipo a scandole

dipinti con pittura coprente;

- impianti : elettrico da verificarne la conformità a cura di personale specializzato; termico provvisto di termoconvettori elettrici con funzione riscaldante e refrigerante; centralizzato per la produzione di acqua calda;

- servizi igienici: per la maggior parte dotati di tazza con cassetta di cacciata ad incasso, lavabo, bidet e vasca provvisti di rubinetteria di tipo miscelatore;

Scale d'accesso: sia la scala esclusiva che la scala comune sono realizzate in pietra d'istria che si presume di storica fattura.

Le finiture sopra descritte si possono definire in sufficiente stato conservativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva del bene colpito da esecuzione, pari a mq.766,36=, è stata calcolata al lordo dei muri interni, perimetrali e metà dei muri di confine con altre uu.ii. come indicato nella seguente tabella:

- albergo (sub. 17): superf. Effett. mq. 727,93 * coeff. superf. comm. 1,00= superf. comm. mq. 727,93=
 - balconi..... superf. effettiva mq. 4,56 * coeff. superf. comm. 0,30= superf. comm. mq. 1,36=
 sommano superf. comm. mq. 729,29=
 - albergo (sub. 18): superf. Effett. mq. 38,43 * coeff. superf. comm. 1,00= superf. comm. mq. 38,43=
Sommano totalisuperf. comm. mq. 767,72=

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
attività turistico-ricettiva (sub. 17)	sup lorda di pavimento	0	729,29	1,00	729,29	€ 5.950,00
attività turistico-ricettiva (sub. 18)	sup lorda di pavimento	0	38,43	1,00	38,43	€ 5.950,00
			770,92		767,72	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Note: Con il suddetto atto la ditta esecutata acquistava i beni di cui si tratta per le seguenti quote proprietarie:

- 100/100 di piena proprietà dell'u,i, distinta al N.C.E.U del Comune censuario di Venezia, Fg. 17, mapp. 2219, sub.17 ((ex subb. 1-2-11-13-14);
- 100/100 di nuda proprietà dell'u,i, distinta al N.C.E.U del Comune censuario di Venezia, Fg. 15, mapp. 2219,sub.18 (ex sub. 15) .

Identificativo corpo: lotto unico

Alberghi e pensioni [D2] sito in Venezia (VE), sestiere di San Marco, calle del Frutarol, 1857, 1858.

Allo stato attuale il bene colpito da esecuzione per la quota relativa al sub 17 risulta locato con regolare contratto di locazione stipulato in data 04/10/2017 per l'importo di Euro 220.000,00 più IVA con cadenza annuale; registrato a Chioggia il 12/10/2017 ai nn.2455 serie 1T

Tipologia contratto: 8 anni con scadenza al 03/10/2025

Note: Dal contratto di locazione registrato a Chioggia il 12/10/2017 al n. 2455 serie IT e depositato al registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare n. 93592/2017 risulta che dal 04/10/2017 la PFM Group s.r.l., unica proprietaria dei beni colpiti da Esecuzione Immobiliare, ha locato alla Ditta P.FM s.r.l. con sede in Venezia, sestiere di S. Marco, civ. n. 1857, la parte di detti beni corrispondente all'albergo sviluppatosi sui piani terra, primo e parte del secondo, sito a Venezia, Sestiere di San Marco, civ. n. 1857 - 1858, riportata al N.C.E.U. del Comune censuario di Venezia, fg. 15, mapp. 2219, sub. 17, cat. D/2.

Pertanto l'ulteriore bene colpito da esecuzione, corrispondente alla rimanente parte del piano secondo, catastalmente censita al N.C.E.U. del Comune censuario di Venezia, fg. 15, mapp. 2219, sub. 18, risulta per la quota di 100/100 di piena proprietà nell'immediata disponibilità della Ditta eseguita.

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 annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 3.150.000,00; Importo capitale: € 2.100.000,00 ; A rogito di notaio [redacted]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00 ; A rogito di notaio [redacted]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A contro [redacted] ; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 409.500,00; Importo capitale: € 273.000,00 ; a rogito di notaio [redacted]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 4.050.000,00; Importo capitale: € 2.700.000,00 ; [redacted]

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
Derivante da: pignoramento immobiliare; [redacted]

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Risposta al punto ottavo del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

- 8.1** Per la determinazione del valore dei beni colpiti da esecuzione in mancanza di dati certi riguardanti immobili simili per tipologia e stato d'uso si è stabilito di far riferimento alle quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio di Venezia per immobili residenziali e riferite al 1° semestre dell'anno 2021.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Archivio pratiche edilizie del Comune di Venezia;

Altre fonti di informazione: Associazione Albergatori Venezia.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.567.934,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
attività turistico- ricettiva (sub. 17)	729,29	€ 5.950,00	€ 4.339.275,50
attività turistico- ricettiva (sub. 18)	38,43	€ 5.950,00	€ 228.658,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 4.567.934,00

Valore Corpo

€ 4.567.934,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.567.934,00
Valore complessivo diritto e quota	€
Valore di stima	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto unico	Alberghi e pensioni [D2]	767,72	€ 4.567.993,50	€ 4.567.934,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 6.832,00
Reaolizzazione attestato prestazione energetica	€ 500,00
riduzione pari al 15% del valore attribuito al bene distinto dal sub. 17 (E. 4.339.275,50) in quanto non immediatamente disponibile perchè locato con regolare contratto con scadenza al 2025.	-€ 650.891,32

Giudizio di comoda divisibilità: I beni colpiti da esecuzione sono già composti da due distinte uu.ii vendibili separatamente. Considerato però che attualmente fanno parte di un'unica attività turistico ricettiva (albergo) si ritiene conveniente ai fini della procedura comprenderle in un unico lotto.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

lotto unico

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca Volontaria	€ 35,00
Trascriz. pregiudizievole Pignoramento	

Totale costi di cancellazione: € 140,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.909.570,68
---	----------------

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: lotto unico**

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

ID

Valore diritto e quota

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni colpiti da esecuzione sono già composti da due distinte uu.ii vendibili separatamente. Considerato però che attualmente fanno parte di un'unica attività turistico ricettiva (albergo) si ritiene conveniente ai fini della procedura comprenderli in un unico lotto.

Risposta al decimo punto del quesito

Gestione Allegati

1. planimetria rilevata in scala 1:100 delle uu.ii. colpite da esecuzione;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale composta da: Estratto di mappa; visura per soggetto e planimetrie catastali;
4. Copia titoli di proprietà;
5. copia pratiche edilizie;
6. copia contratto di locazione sub. 17.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se immobile soggetto ad IVA

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

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - parte di fabbricato a destinazione turistico ricettiva (albergo)
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo lotto unico: 100/100 [REDACTED] - Piena proprietà

Identificativo catastale	Corpo lotto unico: Identificato al catasto Fabbricati : [REDACTED] [REDACTED] Venezia, foglio 15, particella 2219, [REDACTED] scheda catastale , indirizzo sestiere di S.Marco, civv. nn. 1857-1858, piano T-1-2-, comune Venezia, categoria D/2, rendita € 32.800,00 Identificato al catasto Fabbricati: [REDACTED] [REDACTED] quota proprietaria 1/1 usufrutto; [REDACTED] : quota proprietaria 1/1 di nuda proprietà, foglio 15, particella 2219, subalterno 18, scheda catastale VE0047967, indirizzo S. Marco 1857,1858, piano T-1-2., comune Venezia, categoria D/2, rendita € 2.200,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 3.909.570,68€

Data generazione:
26-04-2022 11:03

