

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 133/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.07.2022 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto n. 1 (unico)

Esperto alla stima: Ing. Paola Rossi
Codice fiscale: RSSPLA57L56H823G
Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027
San Donà di Piave
Telefono: 0421560184
Fax: 0421560184
Email: studio.rossi.meneguz@gmail.com
Pec: paola.rossi4@ingpec.eu



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto 1 (Unico)

Comune di Venezia – località Marghera cap. 30175 via Generale Cantore n. 23

Descrizione generica: albergo

Catasto Fabbricati, Foglio 3, particella 1137 subalterno 8

SUSSISTONO PROBLEMATICHE CHE RICHIEDONO UNA VALUTAZIONE SUL PIANO LEGALE, DESCRITTE NELLA NOTA N. 1 DEL PARAGRAFO 2, NELLA NOTA N. 2 DEL PARAGRAFO 5, NELLE NOTE N. 3 E N. 4 DEL PARAGRAFO 6.1

Quota e tipologia del diritto:

Quota 1/1 di diritto di proprietà

Ditta esecutata:

Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Non ne risultano.

Vincoli e oneri che potranno essere cancellati dalla procedura:

*Ipoteca volontaria iscritta il 13.02.2007 ai nn. 6200/1453, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto del 09.02.2007 rep. n. 15074 del notaio Guizzo, a favore di

. Importo del capitale € 1.700.000,00; importo dell'ipoteca € 2.550.000,00.

Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. sub 8 del mapp. 459 e area scoperta di pertinenza C.T. mapp. 124 di mq 605 del Fg. 3 di Venezia. Vi sono l'Annotazione del 05.01.2012 ai nn. 575/73 (erogazione a saldo) e l'Annotazione del 11.02.2016 ai nn. 3694/630 (modifica dell'ammortamento).

*Pignoramento trascritto il 26.05.2021 ai nn. 18754/13616, a favore di

Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 1137 subalterno 8 del Fg. 3 di Venezia.

Valore lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 826.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: € 826.850,00



SOMMARIO

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

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

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.....**pag. 6**
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..... **pag. 6**
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.....**pag. 7**
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.....**pag. 8**
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..... **pag. 9**
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



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 133/2021
RELAZIONE DELL' ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
dott. ing. Paola Rossi

· pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.....**pag. 10**

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.....**pag. 14**

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.....**pag. 14**

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.....**pag. 17**

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.....**pag. 17**

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.....**pag. 17**

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.....**pag. 17**

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..... **pag. 18**

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



TRIBUNALE DI VENEZIA E.I. n. 133/2021
RELAZIONE DELL'ESPERTO DI CUI ALL'ART. 568 CPC
Dott. Ing. Paola Rossi

delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Silvia Bianchi con provvedimento del 01.09.2021, ha nominato quale esperto la sottoscritta ing. Rossi Paola, iscritta all' Albo degli Ingegneri della provincia di Venezia al n. 1904 e iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 525/94, con studio in San Dona' di Piave in gall. Progresso 5.

L'Esperto in data 07.09.2021, ha depositato per via telematica il verbale di giuramento, firmato digitalmente.

L'Esperto, svolte le ricerche presso l' Archivio Generale del Comune di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale-Territorio e l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia, presso l'Agenzia delle Entrate di San Donà di Piave, eseguiti i sopralluoghi in data 27.04.2022 ed in data 04.05.2022, espone di seguito i risultati in merito ai quesiti posti.

1. RISPOSTA AL 1° PUNTO DEL QUESITO: COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

La documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e' stata sostituita dal certificato notarile, come previsto dallo stesso articolo.

Con istanza del 15.09.2021, ho rilevato la mancata trascrizione dell'accettazione delle eredità in seguito alla successione di Rigon Pietro. In seguito alla trascrizione delle accettazioni tacite di eredità da parte degli eredi il G.E., con Ordinanza del 12.04.2022, ha disposto la prosecuzione delle operazioni di stima.

Pertanto ora sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (la storia della proprietà è riportata al par. 6).

2. RISPOSTA AL 2° PUNTO DEL QUESITO: GENERALITA' DELLA DITTA ESECUTATA



La ditta esecutata è la società denominata
con sede a Venezia.

Dalla visura storica presso la Camera di Commercio di Venezia, risulta avere Partita Iva/Codice fiscale:

Nota n. 1: Preciso che presso l'Ufficio del Registro non risulta attribuita Partita Iva/Codice fiscale¹.

Attualmente presso l'Ufficio del Registro, la Partita Iva/Codice fiscale sopra indicata risulta della ditta con

3. RISPOSTA AL 3° PUNTO DEL QUESITO: INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Lotto n. 1 (Unico)

Il pignoramento colpisce la quota intera della piena proprietà, dell'immobile in Venezia località Marghera, via General Cantore n. 23, meglio descritto al par. 8, così individuato al Catasto:

Comune di Venezia:

***C.F. Foglio 3 particella 1137 sub 8** (albergo)

piani seminterrato, terra, 1°, 2°, 3°, Cat. D/2, rendita €. 10.470,00 (v. visura all. B1 e planimetria catastale all. C1).

In Catasto risulta intestato a

La particella sopra descritta consiste in un fabbricato insistente su area individuata al Catasto Terreni con il mapp. 1137 di mq 605 catastali (v. visura all. B2), confinante, da nord verso est, con mapp. 250, con strada via Zerman, con strada via General Cantore, con mapp. 1141 (v. estratto mappa del C.T., all. A1).

¹ L'Ufficio del Registro ha ipotizzato un errore compiuto dal depositario delle scritture contabili nella procedura telematica per la variazione della denominazione.



Ho riscontrato modeste difformità non significative sulla planimetria catastale sopra citata.

Sarà necessario modificare l'intestazione catastale, con una spesa trascurabile.

4. RISPOSTA AL 4° PUNTO DEL QUESITO: REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967, ma la pratica originaria non è stata rintracciata presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, dove sono depositati i provvedimenti elencati di seguito:

- Concessione Edilizia, pratica n. 636/77, prot. gen. 8/17675, rilasciata il 14.05.1980 per la esecuzione di lavori di modifica interna, restauro conservativo ad uso alloggi.
- Concessione Edilizia, pratica n. 1359/82, prot. gen. 8/15717, rilasciata il 03.01.1983 , per variante in corso d'opera.
- Dichiarazione di abitabilità prot. n. 8/16202/ps, rilasciata il 25.01.1983 a _____ per l'edificio ristrutturato ad uso alloggi.
- Concessione in sanatoria prot. n. 51076/28348/00, rilasciata il 27.02.1995 a _____ per opere abusive consistenti in ampliamento sala ristorante e locali lavanderia nel sottotetto, in difformità a C.E. 1359/82, e modifiche prospettiche.
- Provvedimento unico n. PG 2007 251034 ai sensi dell'art. 4 DPR 447/98 e DPR 440/00, per straordinaria manutenzione su unità immobiliare ad uso turistico ricettivo, prot. n. 2007/464831, fascicolo 2007.XIII/2/2.425, rilasciato l'08.11.2007 a _____.
- Provvedimento unico n. PG 2007 176340 ai sensi dell'art. 4 DPR 447/98 e DPR 440/00, per Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01, prot. n. 2008/337302, fascicolo 2007.XIII/2/2.334, rilasciato l'08.08.2008



-Provvedimento unico n. PG 2009 181918 ai sensi dell'art. 4 DPR 447/98 e DPR 440/00, per la realizzazione di opere edilizie di manutenzione straordinaria in variante al P.C. 2007/464831, prot. n. 2009/340431, fascicolo 2009.XIII/2/2.399, rilasciato il 12.08.2009

-Certificazione di agibilità, prot. n. 2010/315103, fascicolo 2010.XIII/7/1.194, a seguito degli interventi edilizi prot. n. 2007/464831 dell'08.11.2007, prot. n. 2008/337302 dell'08.08.2008 e prot. n. 2009/340431 del 12.08.2009, rilasciata il 15.07.2010 ; (v. all. G1).

Non ho rilevato irregolarità edilizie, ad eccezione delle seguenti:

-modesta modifica al 3° piano (spostamento di due tramezze) sanabile con un importo stimato in €. 1.000,00, che vengono detratti dal valore dell'immobile al paragrafo 8;

-struttura in acciaio rivestita con teli in plastica, posta sul retro dell'edificio, che andrà rimossa perché non sanabile.

Trattandosi di fabbricato non allego il Certificato di Destinazione Urbanistica.

5. RISPOSTA AL 5° PUNTO DEL QUESITO: STATO DI POSSESSO

L'immobile è in possesso della _____ con sede in Marghera _____ che vi esercita attività alberghiera, in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 15.12.2020 e registrato il 17.12.2020 al n. 9086 serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di Venezia1, fra la parte locatrice _____ e la parte conduttrice _____

(v. all. D3). Sul contratto è fra l'altro riportato che la durata della locazione è fissata in anni 9 più 9 a decorrere dall'01.01.2021 e fino all'01.01.2039, che il canone annuo è di €. 34.426,23 + IVA per due anni, e di €.



49.180,33 + IVA a partire dall'01.01.2023, che è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile.

Da ricerche condotte presso operatori del settore, risulta che il canone convenuto nel contratto sia in linea con quelli correnti medi di mercato, e pertanto ritengo che non sussistano le condizioni per l'applicazione del 3° comma dell'art. 2923 del C.C.. Inoltre la locazione non viene ad incidere negativamente sul valore dell'immobile, e pertanto non apporterò alcuna detrazione al valore dell'immobile stimato al par. 8.

Nota n. 2: Sottolineo la necessità di valutare sotto il profilo legale, se il diritto di prelazione vada applicato o meno nella presente procedura esecutiva.

Faccio infine presente che con scrittura privata del 13.04.2021 (in atti) registrata il 22.04.2021, le parti avevano convenuto che per i mesi da aprile 2021 a dicembre 2025 il canone veniva ridotto a complessivi € 90.000.00 IVA compresa. Di tale riduzione però non terrò conto nella stima perché il G.E., con Ordinanza del 13.12.2021, ha osservato che l'accordo di riduzione del canone non è opponibile alla procedura, in quanto concluso in data successiva al pignoramento direttamente da parte esecutata (e non dal custode) senza l'autorizzazione del G.E..

6. RISPOSTA AL 6° PUNTO DEL QUESITO: VINCOLI E PROPRIETA'

Dalle visure da me effettuate presso l'Agenzia delle entrate -Servizio pubblicità immobiliare, in capo alle ditte intestate nel ventennio anteriore al pignoramento, risulta quanto segue (visure aggiornate al 24.03.2022):

6.1 STORIA DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili compresi nel Lotto n. 1 risultano in proprietà per la quota intera della ditta esecutata e sussiste la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento. Esiste infatti la seguente storia:



e Rigon Virginio, cedevano la loro quota di complessivi 12/20 ai coniugi [redacted]
[redacted] (quota di 6/20), e ai coniugi [redacted]
[redacted] (quota di 6/20), dei sub da 1 a 7 del
mapp. 459 del Fg. 3 di Venezia.

-In forza di atto di compravendita del 09.02.2007, rep. n. 15073 del notaio Guizzo,
trascritto il 13.02.2007 ai nn. 6199/3624 (v. Nota di Trascrizione, all. D1),

[redacted] vendevano la
quota intera del sub 8 (derivato dagli ex sub da 1 a 7) del mapp. 459 del Fg. 3 di
[redacted]
con sede a Venezia, codice fiscale

-Con atto di trasformazione di società del 09.12.2015 rep. n. 20564 del notaio
Guizzo, trascritto il 14.12.2015 ai nn. 35400/24441, la [redacted] di-
ventava [redacted] con sede a Venezia e codice
[redacted]. Veniva indicato il sub 8 del mapp. 1137 del Fg. 3 di Venezia
(derivato dall'ex mapp. 459).

-Con preliminare di compravendita dell'08.02.2019, rep. 109827 del notaio Tode-
schini Premuda Giovanni, trascritto il 13.02.2019 ai nn. 4795/3351 (v. Nota di Tra-
scrizione, all. D2), [redacted] prometteva
di vendere alla [redacted] con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord,
il mapp. 1137 del Fg. 3 di Venezia.



Nota n. 3: Faccio presente che detto preliminare di compravendita, riportante la data del 31.01.2022 quale data convenuta per la conclusione del contratto definitivo, è stato trascritto il 13.02.2019, quindi prima del pignoramento trascritto il 26.05.2021. Non rientra nelle mie competenze decidere se un' eventuale futura trascrizione del contratto definitivo in esecuzione del preliminare oltre i tre anni dalla trascrizione del preliminare (già scaduti il 12.02.2022), verrà o meno a prevalere sul pignoramento (Art. 2645-bis del Codice Civile), perché si tratta di un problema di natura legale e non tecnica.

Faccio inoltre presente che la società _____ è intervenuta sulla presente procedura esecutiva giusta Ordinanza del 02.11.2021 del Tribunale di Venezia (in atti) emessa nel procedimento R.G. n. 1375/2021², con la quale il Giudice ha ingiunto alla _____ a _____, di pagare alla _____ il credito avente ad oggetto la restituzione del prezzo versato per l'acquisto ritenendolo comprovato dall'invocata risoluzione del preliminare

Ritengo che dette circostanze debbano essere soggette ad una valutazione sotto il profilo legale, non rientrando queste problematiche nelle mie competenze.

-Con atto di trasformazione di società dell'08.02.2019 rep. n. 109829 del notaio Todeschini Premuda Giovanni, non trascritto, registrato il 01.03.2019 al n. 6861 S.1T (v. comunicazione dell' Agenzia delle Entrate di Padova, all. F2),

Nota n. 4: Rilevo la necessità di valutare sotto il profilo legale, se la mancata trascrizione del suddetto atto di trasformazione di società, costituisca o meno un impedimento per la prosecuzione della procedura esecutiva.

²Nell'Atto di Citazione la _____ chiedeva al Tribunale di annullare il preliminare e, in subordine, di dichiararne la risoluzione.



-Con atto trascritto il 09.03.2022 ai nn. 7587/5430, sulla base dell'atto di vendita del 09.02.2007, _____ accettavano tacitamente l'eredità _____ relativamente alla quota complessiva di 8/20 del sub 8 del mapp. 459 del Fg. 3 di Venezia.

-Con atto trascritto il 09.03.2022 ai nn. 7588/5431 sulla base dell'atto di vendita del 27.09.1978, _____ accettavano tacitamente l'eredità di _____ relativamente alla quota complessiva di 12/20 dei sub da 1 a 7 del mapp. 459 del Fg. 3 di Venezia.

6.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ne risultano.

6.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI DALLA PROCEDURA

*Ipoteca volontaria iscritta il 13.02.2007 ai nn. 6200/1453, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto del 09.02.2007 rep. n. 15074 del notaio Guizzo, _____ coop., _____ Importo del capitale €. 1.700.000,00; importo dell'ipoteca €. 2.550.000,00. Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. sub 8 del mapp. 459 e area scoperta di pertinenza C.T. mapp. 124 di mq 605 del Fg. 3 di Venezia. Vi sono l'Annotazione del 05.01.2012 ai nn. 575/73 (erogazione a saldo) e l'Annotazione del 11.02.2016 ai nn. 3694/630 (modifica dell'ammortamento).

*Pignoramento trascritto il 26.05.2021 ai nn. 18754/13616, a favore di Banca di _____ contro _____

Immobile colpito per la quota intera della proprietà: C.F. Mapp. 1137



subalterno 8 del Fg. 3 di Venezia.

Spese per la cancellazione

La cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, comporterà una spesa preventivata in €. 350,00.

Nel caso in cui la procedura non provveda direttamente alla cancellazione, detti importi andranno detratti dal valore degli immobili.

7. RISPOSTA AL 7° PUNTO DEL QUESITO: SPESE CONDOMINIALI

L'argomento non viene trattato perché non si tratta di condominio.

8. RISPOSTA ALL' 8° PUNTO DEL QUESITO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

Si tratta di un edificio ad uso albergo con un totale di 24 camere (3 singole, 19 doppie e 2 triple), posto in Marghera (località del Comune di Venezia), in angolo fra via Cantore e via Zerman, e accessibile da via Cantore n. 23 (v. documentazione fotografica all. H1). La posizione è commercialmente interessante in quanto si trova in zona centrale di Marghera, in posizione ben servita da mezzi pubblici (la fermata dell'autobus è a pochi metri, e la stazione ferroviaria è a circa 1 Km) che consentono di arrivare agevolmente al centro storico di Venezia.

La proprietà non comprende un' area parcheggio, però nelle vicinanze vi sono diversi parcheggi pubblici. La costruzione originaria risale ad epoca non nota (presumibilmente anni '60), e dagli anni '80 in poi è stata interessata da vari interventi edilizi, l'ultimo dei quali, di manutenzione straordinaria, è del 2009. Si sviluppa su 3 piani fuori terra, più in piano sottotetto e un vano al piano interrato. Le strutture sono tradizionali in laterizio e calcestruzzo; le condizioni generali delle strutture appaiono buone. La distribuzione dei vani è abbastanza razionale (v. planimetrie, all. C1). Il piano terra è organizzato in hall, sala colazioni con bar, stanza per preparazione colazioni, piccolo office, servizi igienici, otto camere tutte con bagno, wc comune, spogliatoio, wc privato per il personale, centrale termica



accessibile dallo scoperto. Il primo piano e' occupato da 8 camere con bagno di cui tre con piccolo poggiolo, più un piccolo ripostiglio di servizio. Il secondo piano e' occupato da 8 camere con bagno di cui tre con piccolo poggiolo, più un piccolo ripostiglio di servizio. Le finiture del piano terra, del 1° e del 2° piano sono discrete e appaiono in parte rinnovate di recente: i pavimenti sono in parte in piastrelle e in parte in laminato, le pareti ed i soffitti sono intonacate al civile, le porte interne sono in parte in laminato e in parte in legno (queste piuttosto datate), i serramenti esterni sono metallici con vetro camera, il riscaldamento è a fan-coil caldo/freddo, i bagni sono piastrellati, tutti con doccia e con sanitari quasi tutti in buono stato.

Gli impianti appaiono in buono stato, ma va verificata la loro conformità alle norme vigenti.

Il piano sottotetto, raggiungibile da scaletta a chiocciola in acciaio, è mansardato e destinato a vani accessori: due vani ad uso stileria con annessi due bagni e un ripostiglio; le opere di finitura sono in fase di realizzazione e non sono ancora ultimate: vi sono le tramezze in carton-gesso e i pavimenti in laminato, ma l'impianto elettrico non è completo, c'e' solo la predisposizione dell' impianto di riscaldamento, non ci sono i sanitari (ci sono però i piatti doccia), mancano sia le porte che i battiscopa; i due vani stileria ricevono aria e luce da due lucernari tipo Velux sulla copertura.

Il vano al piano interrato, di altezza interna piuttosto limitata (è variabile, mediamente circa m 1,80), e' destinato a ripostiglio, vi sono i serbatoi di accumulo dell'acqua calda e dell'impianto antincendio: le condizioni delle finiture sono piuttosto scadenti: il pavimento è in calcestruzzo, le pareti sono solo dipinte, è accessibile da piccolo scoperto posto sul retro, tramite scaletta.



Sul retro dell'edificio vi è una piccola area scoperta pavimentata, accessibile da cancello che si apre su via Zerman. Su questa si trova una struttura in acciaio rivestita con teli in plastica, che andrà rimossa perché abusiva (v. par. 4).

In sintesi, l'albergo presenta dei punti di forza (facilmente raggiungibile dal centro storico di Venezia), ma anche dei punti di debolezza: limitato numero di camere rispetto a quello ritenuto vantaggioso per l'esercizio di un'attività alberghiera, mancanza di parcheggio di proprietà, necessità di effettuare lavori di completamento al piano sottotetto.

Le superfici, approssimate e al lordo delle pareti, sono le seguenti:

| | |
|--|--------|
| Superficie del vano al piano interrato: | mq 24 |
| Superficie complessiva dei piani terra, primo e secondo (compresa la superficie dei poggioli ridotta con il coeff. di ponderazione 0,3): | mq 765 |
| Superficie del piano sottotetto (solo le superfici con altezza maggiore di m 1,50): | mq 45 |
| Superficie dello scoperto: | mq 150 |

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, considerata la specificità dell'immobile da stimare, la valutazione del più probabile valore di mercato viene condotta con applicazione del metodo del confronto, assumendo come parametri il numero delle camere (parametro ordinariamente scelto nella valutazione di alberghi) ed il valore unitario. Sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore, considerato lo stato dell'immobile, la posizione, e tutto quanto è stato fin qui esposto, il valore unitario viene stimato pari ad €/camera 40.000,00. Ai fini della stima il valore di una camera singola viene assunto pari ai 2/3 di una doppia, e il valore della camera tripla viene assunto pari a quello di una camera doppia. Si ha quindi:



| | | |
|--|----|------------|
| *Valore commerciale della quota intera della piena proprietà: 23 x 40.000,00 = | €. | 920.000,00 |
| *Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi: | €. | -92.000,00 |
| *Importo da detrarre per regolarizzazione edilizia (v. par. 4): | €. | - 1.000,00 |
| *Importo da detrarre per cancellazione formalita' pregiudizievoli (v. par. 6.3): | €. | - 350,00 |

| | | |
|--|----|------------|
| *Valore commerciale finale arrotondato del Lotto n. 1 (Unico): | | |
| Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:: | €. | 826.500,00 |
| Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.:: | €. | 826.850,00 |

8.bis RISPOSTA AL PUNTO 8bis DEL QUESITO

Presso la Regione Veneto è depositato l' Attestato di Prestazione Energetica relativo al sub 8 del mapp. 1137 del Fg. 3 di Venezia (v. all. E1). L'Attestato indica la classe energetica F.

9. RISPOSTA AL 9° PUNTO DEL QUESITO: DIVISIBILITA'

Il tema non viene trattato perchè non si tratta di quota indivisa.

10. RISPOSTA AL 10° PUNTO DEL QUESITO

L'elenco degli allegati è riportato nell'ultima pagina della presente relazione.

11. RISPOSTA ALL'11° PUNTO DEL QUESITO: REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Da quanto e' possibile dedurre dagli atti di acquisto appare che la vendita debba essere assoggettata a IVA .



**12. RISPOSTA AL 12° PUNTO DEL QUESITO: SCHEMA RIEPI-
LOGATIVO**

Lotto n. 1 (Unico)

Diritto reale: piena proprietà.

Quota soggetta ad esecuzione: quota intera.

Identificativo catastale:

Comune di Venezia:

*C.F. Foglio 3 particella 1137 sub 8, piani seminterrato, terra, 1°, 2°, 3°, Cat. D/2,
rendita €. 10.470,00.

Valore del lotto n. 1 (Unico):

Al netto delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 826.500,00

Al lordo delle spese per cancellazione formalita' pregiud.: €. 826.850,00

ALLEGATI:

A1 : Estratto di mappa del Catasto Terreni.

B1-B2: Visure del Catasto.

C1 : Planimetria catastale.

D1 : Nota di trascrizione di atto di acquisto.

D2 : Nota di trascrizione di contratto preliminare di compravendita

D3 : Contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile.

E1 : Attestato di prestazione energetica.

F1 : Partita IVA rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, non aggiornata rispetto
all'atto di modifica di denominazione.

F2 : Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Padova.

G1 : Certificazione di agibilità del 15.07.2010.

H1 : Documentazione fotografica.

San Dona' di Piave, 08.06.2022

L'Esperto alla stima
dott. ing. Paola Rossi

