

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
COPERNICUS SERVICING ITALIA S.R.L.
contro:



N° Gen. Rep. **262/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.11.2022

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

LOTTO 1 – Appartamento “GOLD” - da pag. 16 a pag. 26

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 13 + mapp. 2240 sub 19 - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3699

LOTTO 2 – Appartamento “BLU” - da pag. 27 a pag. 38

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 14 + mapp. 2240 sub 20 + 18 - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3697

LOTTO 3 – Appartamento - da pag. 39 a pag. 49

CF Fg 15 mapp. 2240 sub 17 - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3697

LOTTO 4 – Appartamento “LOFT” - da pag. 50 a pag. 60

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 19 - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3699

LOTTO 5 – Appartamento “CHIC” - da pag. 61 a pag. 71

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 15 + mapp. 2240 sub 21 - piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3699

LOTTO 6 – Appartamento “WHITE” - da pag. 72 a pag. 82

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 17 + mapp. 2240 sub 23 - piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3699

LOTTO 7 – Appartamento “STUDIO” - da pag. 83 a pag. 93

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 18 + mapp. 2240 sub 24 - piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3697

LOTTO 8 – Appartamento “STYLE” - da pag. 94 a pag. 105

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 16 + mapp. 2240 sub 22 - piano T-1-2-3 con mezzanino e magazzino - Sestiere S. Marco n. 3699

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Callegari
Codice fiscale: CLL MRZ 59E06 L736B
Studio in: Via Mestrina 62/b - 30172 Mestre
Tel/Fax: 041980838
Pec: maurizio.callegari2@archiworldpec.it





Riassunto Perizia

LOTTO 1

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 13 + mapp. 2240 sub 19 - Appartamento "GOLD"
piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *GOLD*) posta al primo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini

L'appartamento presenta affacci a nord-ovest, sud-ovest e sud-est verso corte interna è composto da tre camere, due bagni, cucina e soggiorno. L'abitazione è in buone condizioni generali ma presenta una infiltrazione in cucina in corrispondenza del muro esterno.

La superficie lorda commerciale è di mq. 137,58.

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -

Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 887.457,40

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia II 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestiere di San Marco.

Immobile locato alla [REDACTED] in contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili **mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19** vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022** (All.).



LOTTO 2

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 14 + mapp. 2240 sub 20 +18 - Appartamento "BLU"
 piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3697 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento (denominato *Blu*) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.
 L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini.
 L'appartamento è composto da un ingresso, disimpegno, un soggiorno/angolo cottura, due camere e un bagno dotato di aspirazione forzata.
 Presenta doppio affaccio: a sud-ovest nella zona notte verso Rio Terà degli Assassini e a nord-est su corte interna comune.

Quota e tipologia del diritto [REDACTED] Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]
 Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;
 A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;
 - Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233
 trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 454.017,25**

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.
 Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Immobile locato alla [REDACTED] in contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022** (All.).

Si segnala che la particella individuata con il mappale 2240 sub. 17 nell'atto rep. 154202 Notaio Caputo del 19.11.2015 è stata erroneamente indicata come gravata da diritto di abitazione. L'unità immobiliare viene stimata libera e in piena proprietà dell'esecutata.



LOTTO 3

CF Fg 15 mapp. 2240 sub 17 - Appartamento
 piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3697 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini.

L'appartamento è composto da un ingresso/disimpegno, una cucina/soggiorno, un bagno cieco e due camere e un piccolo ripostiglio/sottoscala finestrato.

Presenta doppio affacci: a sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con una camera e a nord-est su corte interna con la cucina /soggiorno e l'altra camera.

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 187.661,19

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia II 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestiere di San Marco.

Immobile gravato da diritto di abitazione (beneficiario nato il 26.10.1939)



LOTTO 4

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 19 - Appartamento "LOFT"
 piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento (denominato Loft) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello. L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini. Dal portone d'ingresso condominiale si accede ad un corridoio che permette il passaggio a una corte interna e ad un grande androne con scala monumentale in comune ad altre unità. L'appartamento si compone di un ingresso/cucina/soggiorno, una camera e un bagno cieco. Presenta affacci su due fronti: a nord-ovest con la camera verso Rio dei Barcaroli e a nord-est con la cucina/soggiorno e camera verso Rio della Verona.

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn. 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 452.961,77**

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestiere di San Marco.

Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022** (All.).



LOTTO 5

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 15 + mapp. 2240 sub 21 - Appartamento "CHIC"
 piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento (denominato *Chic*) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Calle degli Assassini.

L'appartamento è composto da un ingresso, un piccolo disimpegno, due camere, soggiorno/cottura e un bagno finestrato.

Le porte finestre della camera posta a sinistra dell'ingresso e del soggiorno si aprono su delle balconate.

Presenta affacci su tre lati: a nord-ovest con il soggiorno verso Rio dei Barcaroli, a sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con camera, bagno e soggiorno ed a sud-est su corte interna comune con la camera.

Quota e tipologia del diritto: ██████████ - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la ██████████

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della ██████████

Valore lotto:

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

€ 895.751,19

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestiere di San Marco.

Immobile locato alla ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022** (All.).



LOTTO 6

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 17 + mapp. 2240 sub 23 - Appartamento "WHITE" piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento (denominato *White*) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno cieco e due camere.

Presenta doppio affaccio: a sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con la zona notte e a nord-est su corte interna con la zona giorno.

NB: la quota dell'appartamento è inferiore rispetto alla quota del pianerottolo del vano scala comune.

Quota e tipologia del diritto [REDACTED] - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 356.151,28

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestiere di San Marco.

Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).**



LOTTO 7

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 18 + mapp. 2240 sub 24 - Appartamento "STUDIO"
piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3697 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento (denominato *Studio*) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini.

Dal portone d'ingresso condominiale, un corridoio permette il passaggio a una corte interna e ad un grande androne con scala monumentale in comune ad altre unità.

L'appartamento si compone di un ingresso, un bagno finestrato, un soggiorno/angolo cottura e una camera.

Presenta doppio affaccio: a sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con la camera e a nord-est su corte interna con la zona giorno.

Quota e tipologia del diritto: [REDACTED] Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

Valore lotto:

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

€ 302.119,83

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022** (All.).



LOTTO 8

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 16 + mapp. 2240 sub 22 - Appartamento "STYLE"
 piano T-1-2-3 con mezzanino e magazzino - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

Descrizione generica:

Trattasi di appartamento (denominato *Style*) posto al secondo piano e secondo mezzanino del Palazzo Mora Marcello. Di pertinenza dell'appartamento un magazzino posto al piano terra.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Calle degli Assassini.

L'unità è composta da ampio ingresso finestrato, una cucina, un bagno cieco e uno finestrato, un soggiorno, due camere e un ripostiglio. Il soggiorno presenta una trifora con una balconata.

Al piano secondo mezzanino una scala conduce a un guardaroba.

Di pertinenza dell'appartamento un magazzino finestrato posto al piano terra con accesso dall'androne comune.

L'appartamento presenta tre affacci: a nord-ovest con il soggiorno e una camera, a nord-est con camere e bagno e a sud-ovest con ingresso e cucina verso corte interna.

Quota e tipologia del diritto: ██████████ - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: -**Gravami e Oneri**

- ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la ██████████

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della ██████████

Valore lotto:

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

€ 1.587.576,30

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestiere di San Marco.

Immobile locato alla ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i **sub. 16-18** non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).**



Sommario

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 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 attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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.



INDICE

Riassunto perizia	pag. 3-10
Sommario	pag. 11-12
Indice	pag. 13-15

LOTTO 1 - da pag. 16 a pag. 26

Appartamento "GOLD" - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 13 + mapp. 2240 sub 19

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 16
2) Generalità degli esecutati	pag. 16
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 16
4) Regolarità urbanistica	pag. 17
Conformità urbanistica	pag. 17
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 22
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 23
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 23
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 23
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. 25
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 25
11) Regime fiscale vendita	pag. 25
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 26

LOTTO 2 - da pag. 27 a pag. 38

Appartamento "BLU" - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3697 - Venezia
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 14 + mapp. 2240 sub 20 + 18

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 27
2) Generalità degli esecutati	pag. 27
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 27
4) Regolarità urbanistica	pag. 28
Conformità urbanistica	pag. 30
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 33
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 34
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 35
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag. 35
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag. 37
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag. 37
11) Regime fiscale vendita	pag. 37
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag. 37

LOTTO 3 - da pag. 39 a pag. 49

Appartamento - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3697 - Venezia
CF Fg 15 mapp. 2240 sub 17

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag. 39
2) Generalità degli esecutati	pag. 39
3) Individuazione dei beni pignorati	pag. 39
4) Regolarità urbanistica	pag. 40
Conformità urbanistica	pag. 42
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag. 44
6) Vincoli e oneri giuridici	pag. 45
7) Spese di gestione, condominiali	pag. 46



8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag.	46
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag.	47
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag.	48
11) Regime fiscale vendita	pag.	48
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.	48

LOTTO 4 - da pag. 50 a pag. 60**Appartamento "LOFT"** - piano T-1 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 19

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag.	50
2) Generalità degli esecutati	pag.	50
3) Individuazione dei beni pignorati	pag.	50
4) Regolarità urbanistica	pag.	51
Conformità urbanistica	pag.	53
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag.	55
6) Vincoli e oneri giuridici	pag.	57
7) Spese di gestione, condominiali	pag.	57
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag.	57
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag.	59
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag.	59
11) Regime fiscale vendita	pag.	59
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.	59

LOTTO 5 - da pag. 61 a pag. 71**Appartamento "CHIC"** - piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 15 + mapp. 2240 sub 21

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag.	61
2) Generalità degli esecutati	pag.	61
3) Individuazione dei beni pignorati	pag.	61
4) Regolarità urbanistica	pag.	62
Conformità urbanistica	pag.	64
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag.	66
6) Vincoli e oneri giuridici	pag.	67
7) Spese di gestione, condominiali	pag.	68
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag.	68
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag.	70
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag.	70
11) Regime fiscale vendita	pag.	70
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.	70

LOTTO 6 - da pag. 72 a pag. 82**Appartamento "WHITE"** - piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3699 - Venezia

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 17 + mapp. 2240 sub 23

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag.	72
2) Generalità degli esecutati	pag.	72
3) Individuazione dei beni pignorati	pag.	72
4) Regolarità urbanistica	pag.	73
Conformità urbanistica	pag.	75
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag.	77
6) Vincoli e oneri giuridici	pag.	78
7) Spese di gestione, condominiali	pag.	79
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag.	79



9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag.	81
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag.	81
11) Regime fiscale vendita	pag.	81
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.	81

LOTTO 7 - da pag. 83 a pag. 93**Appartamento "STUDIO"** - piano T-2 - Sestiere S. Marco n. 3697 - Venezia

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 18 + mapp. 2240 sub 24

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag.	83
2) Generalità degli esecutati	pag.	83
3) Individuazione dei beni pignorati	pag.	83
4) Regolarità urbanistica	pag.	84
Conformità urbanistica	pag.	86
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag.	88
6) Vincoli e oneri giuridici	pag.	89
7) Spese di gestione, condominiali	pag.	90
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag.	90
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag.	92
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag.	92
11) Regime fiscale vendita	pag.	92
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.	92

LOTTO 8 - da pag. 94 a pag. 105**Appartamento "STYLE"** - p. T-1-2-3 con mezzanino e magazzino - Sestiere S. Marco n. 3699 - Ve

CF Fg 15 mapp. 2227 sub 16 + mapp. 2240 sub 22

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni	pag.	94
2) Generalità degli esecutati	pag.	94
3) Individuazione dei beni pignorati	pag.	94
4) Regolarità urbanistica	pag.	95
Conformità urbanistica	pag.	97
5) Stato di possesso e atti di provenienza	pag.	100
6) Vincoli e oneri giuridici	pag.	101
7) Spese di gestione, condominiali	pag.	101
8) Valutazione economica complessiva dei beni	pag.	102
9) (Valutazione sola quota indivisa)	pag.	103
10) Elenco allegati e formula giuramento	pag.	103
11) Regime fiscale vendita	pag.	104
12) Schema identificativo beni da porre all'asta	pag.	104



LOTTO 1

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc. A int. 1
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 13 + mapp. 2240 sub 19
Appartamento denominato “GOLD” - piano T-1

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

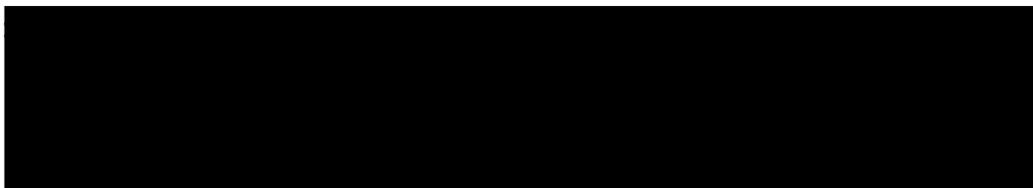
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *GOLD*) posta al primo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, quindi calma pur situata in posizione centrale e strategica.

I Campi Manin e Sant'Angelo sono nelle immediate vicinanze.

L'appartamento presenta affacci a nord-ovest, sud-ovest e sud-est verso corte interna.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350



Presentazione : 24.07.2008

ARCHIVIATA

PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15. opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24

mapp. 2240/17



Presentazione in data: 28.06.2013

Certificato di Agibilità 223847/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19 (Gold)

mapp. 2227/15 + 2240/21 (Chic)

mapp. 2227/16 + 2240/22 (Style)

mapp. 2227/19 (Loft)

Presentazione in data: 17.05.2013

Rilascio in data 16.12.2013.

Certificato di Agibilità 312149/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso per l'immobile al civ 3697 di San Marco Venezia

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/20 / 2240/18 (Blu)

mapp. 2227/17 + 2240/23 (White)

mapp. 2227/18 + 2240/24 (Studio)

Presentazione in data: 12.07.2013

Rilascio in data 16.01.2014

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1. Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello rappresentato nelle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità dell'unità immobiliare.

4.1. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	-
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare NE - Novecentesca di pregio architettonico limitato all'assetto esterno
Norme tecniche di attuazione:	Artt. Principali: 5 e 6C Artt. Correlati. 4-13-21-22-25-26-27-28

NB:

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello di cui riferisce nella apposita sezione di questa relazione.



LOTTO 1 - Descrizione: Appartamento al piano primo

Trattasi di appartamento (denominato *Gold*) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello. L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita che vede la presenza di alcune attività commerciali e ristorative.

Dal portone d'ingresso condominiale si accede ad un corridoio sul quale si affaccia, a sinistra, un androne con scala condominiale.

Da qui si sale e si giunge allo sbarco del primo piano dove si trova l'ingresso dell'abitazione oggetto di stima.

L'appartamento si sviluppa simmetricamente rispetto al vano di ingresso (mq 5,11): a sinistra troviamo un piccolo disimpegno della zona giorno (mq 2,58) sul quale si affacciano la cucina (mq 14,54), il soggiorno (mq 22,47) e un bagno finestrato (mq 5,49); a destra, specularmente, un disimpegno della zona notte (mq 2,22) con due camere (rispettivamente di mq 21,58 e 15,48) e un bagno dotato di aspirazione forzata (mq 4,50); infine, di fronte all'ingresso, un'ulteriore camera (mq 14,01).

Presenta affacci su tre lati: a Sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con zona giorno, a nord-ovest con il soggiorno e due camere e a sud-est su corte interna comune con altra camera.

L'altezza utile interna è pari a m. 2,53 in ingresso e nella camera di fronte all'ingresso; m. 2,75 per la restante parte dell'appartamento.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a **mq 107,98**.

La superficie lorda commerciale è di **mq. 137,58**.

(superficie calcolata fino a uno spessore muratura di 50 cm, escludendo quindi la parte eccedente)

Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie lorda commerciale complessiva è di circa mq 137,58

È posto al piano: T-1

L'edificio è vincolato.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 1 e denominata Gold

Ha un'altezza utile interna di: appartamento: m 2,53 nell'ingresso e camera di fronte ingresso/2,75 nella rimanente parte dell'appartamento

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: molto buono

Nota : in cucina è stata rilevata una macchia dovuta ad una infiltrazione proveniente dal piano superiore.

Condizioni generali del palazzo: mediocri

Caratteristiche descrittive:

Si segnalano delle minime infiltrazioni a soffitto.

Presenza di recenti affreschi decorativi nei due bagni.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone condominiale	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno con vetrocamera



	protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno bugnato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet con intarsi e fasce di marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato con spioncino condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale. ceramica condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Assente
Elettrico	Dichiarazione conformità ditta [REDACTED] (allegata all'abitabilità del 2013)
Idrico/sanitario	Dichiarazione di conformità
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui
Gas/termico	Dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza lorda degli appartamenti è stata calcolata comprendendo le murature fino allo spessore di cm. 50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff. destinazione e	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario base €/mq
Appartamento GOLD mapp. 2227 sub 13 + mapp. 2240 sub 19	Sup. lorda di pavimento	137,58	1	137,58	6.792,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200



LOTTO 1 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [redacted]
in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;

trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: [redacted] *acquista dal [redacted] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15.*

Proprietaria: [redacted] **ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;

trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [redacted] *acquista dal [redacted] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4), mantenendo [redacted] per sé l'usufrutto.*

Proprietario:

- [redacted] **dal 01.01.1991* al 31.10.2005**

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data [redacted]

trascritto a [redacted]

- [redacted] *diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della [redacted] nuda proprietà.*

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

** Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [redacted] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.*

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

Immobile locato alla [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 **sub. 13-14-15-17-19** vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

**Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).*



LOTTO 1 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12 marzo 1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

Tutela Beni culturali (artt. 10-11-12-13 D.lgs 42-2004).

Tutela beni paesaggistici e Ambientali (art. 134 – 142 Dlgs.42-2004)

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED];

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 1 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

Avvertenze ulteriori: -

LOTTO 1 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadro base in € 6.500,00.



Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. $6.500 \times 0,95$ (piano) $\times 1,00$ (illuminazione) $\times 1,10$ (ed. storico) $\times 1,00$ (stato manutentivo) = **€/mq. 6.792,50**.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento GOLD

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	mq 137,58	€/mq 6.792,50	€ 934.512,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 934.512,15
Valore di stima			€ 934.512,15

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento GOLD piano primo – civ. 3699	mq 137,58	€/mq 6.792,50	€ 934.512,15

Arrotondato a € 934.512,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Riduzione valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.) € 46.725,60

Totale € 887.786,40

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:



Appartamento GOLD – piano T-1

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 887.457,40**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Sez. Ve Fg.15 mapp. 2227 sub. 13
Cod. certificato: 17695/2013 (allegato ad agibilità 2013)
Attestazione Prestazione Energetica: Edificio classe F

Indice di prestazione energetica: 164,70 kwh/mq. anno
 Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione (timbro protocollo Comune Venezia 17.05.2013)

LOTTO 1 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa
 ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della piena proprietà

LOTTO 1 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 13 e mapp. 2240 sub 19
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2011 e Scia 197276/2013
9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 2312.2014 al n. 1487 serie 3T con accompagnatoria Agenzia Entrate
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

LOTTO 1 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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



Regime fiscale della vendita: I.V.A.

LOTTO 1 - Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 1	Appartamento GOLD
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: ██████████ – quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 13 + particella 2240, sub. 19 indirizzo Sestiere San Marco n. 3699, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie mq 151 / tot escluse aree scoperte mq 151, rendita € 1.574,75.</p>
Vincoli	<p>Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.</p> <p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T. Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.</p> <p>Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).</p> <p>Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <div style="text-align: right;">€ 887.457,40</div>

Data generazione:
27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 2

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3697 int. 1
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 14 + mapp. 2240 sub 20 e 18
Appartamento “BLU” - piano T-1

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

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

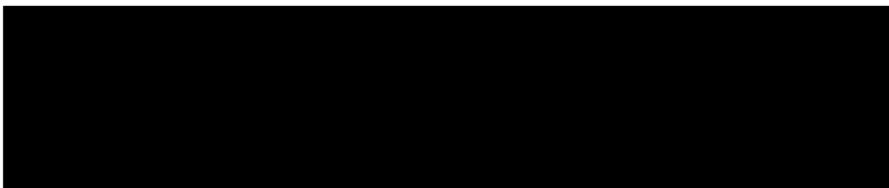
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *BLU*) posta al primo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini civico 3697. Presenta affacci a sud-ovest e a nord-est verso corte interna.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350

Identificativi corpi:

sito in Venezia – San Marco 3697 – Rio Terà degli Assassini



PdC 2008/315305

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: *frazionamento nelle unità immobiliari Fg 15 mapp. 2227 sub 10 (San Marco 3699), mapp. 2227 sub 12 + mapp 2240 sub 14 (San Marco 3697 e 3699/A) e mapp. 2240 sub 15 (San Marco 3697).*

Presentazione : 24.07.2008

ARCHIVIATA

PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: *opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.*

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale



perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello di cui riferisce nella apposita sezione di questa relazione.

LOTTO 2 - Descrizione: Appartamento al piano primo

Trattasi di appartamento (denominato *Blu*) posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello. L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita.

L'appartamento è composto da un ingresso (mq 1,66), disimpegno (mq 6,30), un soggiorno/angolo cottura (mq 26,15), due camere (rispettivamente di mq 14,26 e 12,83) e un bagno dotato di aspirazione forzata (mq 3,59).

Presenta doppio affaccio: a sud-ovest nella zona notte verso Rio Terà degli Assassini e a nord-est su corte interna comune.

L'altezza utile interna è pari a m. 2,80/2,82.

NB: dal punto di vista catastale l'unità immobiliare è rappresentata da due schede complementari: una che individua la porzione maggioritaria dell'abitazione (mapp. 2227 sub. 14 graffata con mapp. 2240 sub. 20) ed una che corrisponde alla superficie di quello che, nell'atto del Notaio Chiaruttini descritto nella risposta al quinto punto del quesito, era un ripostiglio localizzato in prossimità dell'ingresso dell'ex mappale 15 (ora questa porzione è identificata con il mapp. 2240 sub. 18).

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a **mq 64,79**

La superficie lorda commerciale è di **mq. 81,58**

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie lorda commerciale complessiva è di circa mq 81,58

È posto al piano: T-1

L'edificio è vincolato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

L'unità immobiliare è denominata BLU

Ha un'altezza utile interna di: appartamento: m 2,80/2,82

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: molto buono

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocri

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, dotata di tutti i minimi confort, molto illuminata naturalmente, di una buona metratura.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: oscuri



	materiale protezione: legno condizioni: buone Nota:
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet / battuto alla veneziana in corrispondenza dell'ingresso / ceramica nel servizio igienico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato con spioncino condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale. ceramica condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente
Elettrico	Dichiarazione conformità ditta [REDACTED] (allegata all'abitabilità del 2013)
Idrico/sanitario	Dichiarazione di conformità allegata alla domanda di abitabilità
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui
Gas/termico	Dichiarazione di conformità allegata alla domanda di abitabilità. Il riscaldamento dell'unità immobiliare è prodotto da una caldaia murale a gas metano posta su un armadio a muro nell'ingresso (corrispondente al subalterno 18 del mappale 2240).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento BLU mapp. 2227 sub 14 + mapp. 2240 sub 20 + mapp. 2240 sub 18	Sup. lorda di pavimento	81,58	1	81,58	5.866,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: quasi ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200



LOTTO 2 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [REDACTED]
 in forza di atto di compravendita - a rogito del notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;
 trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.
 Con questo atto la [REDACTED] acquista da [REDACTED] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15 (di cui all'atto Notaio Chiaruttini rep. 30789).

*NB: All'art. 2 le parti precisano che sui subalterni 17 e 18 grava il **diritto di abitazione** (costituito con scrittura privata autenticata rep. 85595 Notaio M.L. Semi di Venezia del 2 marzo 1992 trascritto in data 1.04.1992 ai nn. 8600/6448) in favore del [REDACTED]*

Nella realtà nell'atto del Notaio Chiaruttini rep. 30789 le parti precisavano che tale diritto riguardasse il subalterno 15 (rappresentato da un appartamento e da un ripostiglio esterno con accesso dal pianerottolo della scala comune) ad esclusione di questo stesso ripostiglio al piano che veniva quindi ceduto a [REDACTED] in piena proprietà.

Proprietaria: [REDACTED]
 in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;
 trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346
 Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4), mantenendo [REDACTED] per sé l'usufrutto di quest'ultima.

Nella prima pagina dell'atto viene riportato che il diritto di abitazione costituito con atto rep. 85595 notaio Semi del 02.03.1992 in favore di [REDACTED] riguardava il subalterno 15 (rappresentato da appartamento + ripostiglio al piano) ad esclusione di questo stesso ripostiglio che doveva pertanto intendersi ceduto in piena proprietà a [REDACTED] (attualmente la superficie di questo vano è identificata con il mapp. 2227 sub. 18).

Proprietario:
 - [REDACTED] dal 01.01.1991* al 31.10.2005
nuda proprietà in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] **diritto di usufrutto vitalizio** con eventuale accrescimento a favore della [REDACTED] nuda proprietà.

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

* Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [REDACTED] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.

ANNOTAZIONE FINALE

Con mail del 26 settembre 2022 il Notaio Caputo, in risposta ai dubbi sollevati dal sottoscritto



Estimatore, dichiarava che:

"Il diritto di abitazione è stato costituito con scrittura privata tra le parti [redacted] autenticata dal Notaio Semi di Venezia in data 02.03.1992 e non vi è dubbio alcuno che tale diritto ricada solo su ciò che è indicato indetto atto.

Se successivamente in base a variazioni catastali l'originario sub. 3 mappale 2240 foglio 14 è stato modificato non comporta variazione del diritto anche perché sia nell'atto del Notaio Chiaruttini in data 31.10.2005 che nel mio atto in data 19.11.2015 l'Habitato [redacted] non è mai intervenuto."

Preso atto della contraddittorietà degli atti successivamente stipulati con riguardo al mappale 2240 sub. 15, prima, e mappale 2240 sub. 17 e sub. 18, poi, come anche suggerito dallo stesso Notaio Caputo nella stessa mail, viene suggerito di prevedere un atto di precisazione per chiarire oltre ogni ragionevole dubbio che il mappale 2240 sub 18 NON è assolutamente gravato da alcun diritto di abitazione.

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

Immobile locato alla [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.

Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

**Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).*

LOTTO 2 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12.03.1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

Tutela Beni culturali (art. 10-11-12-13 D.lgs 42-2004).

Tutela beni paesaggistici e Ambientali (art. 134 – 142 D.lgs 42-2004)

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: il sub. 18 del mappale 2240 è gravato da diritto di abitazione

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [redacted]



Derivante da: mutuo fondiario;
 Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;
 A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233
 trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED] riguardante la nuda proprietà (solo sub 18).
 - Atto di Pignoramento del 25.05.2022 n. 2906
 trascritto in data 25.07.2022 nn 28374/20285 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED] riguardante la piena proprietà del sub 18 mapp. 2240.

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: il sub. 18 del mappale 2240 è gravato da diritto di abitazione

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 2 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

LOTTO 2 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadro base in € 6.500,00.

Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. $6.500 \times 0,95$ (piano) $\times 0,95$ (illuminazione) $\times 1,00$ (ed. novecentesco) $\times 1,00$ (stato manutentivo) = **€/mq. 5.866,25**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzini 0,40.

8.2.1 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari

8.3. Valutazione corpi:

Appartamento BLU

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	mq 81,58	€/mq. 5866,25	€ 478.568,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 478.568,68
Valore di stima			€ 478.568,68

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento BLU piano primo – civ. 3697	mq 81,58	€/mq. 5866,25	€ 478.568,68

€ 478.568,68

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Riduzione valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e
- assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.) € 23.928,43

Letta la relazione ventennale del Notaio Candiani in atti, in considerazione dell'errore riportato nell'atto del Notaio Caputo, il mappale 2240 sub. 18 si considera di piena proprietà de ██████████

Non si applica quindi alcuna riduzione del valore di stima perché non gravato da diritto di abitazione.

Totale € 454.640,25

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento – piano T - 1

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 454.017,25

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Sez. Ve Fg. 15 mapp. 2227 sub. 14
Cod. certificato: 17707/2013 (allegato ad agibilità 2013)
Attestazione Prestazione Energetica: Edificio classe F
 Indice di prestazione energetica: 196,00 kwh/mq. anno
 Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione
 (timbro protocollo Comune Venezia 12.07.2013)

LOTTO 2 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
----	------------------------

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della piena proprietà del mapp. 2240 sub. 20 graffato con mapp. 2227 sub. 14; vendita della piena proprietà per il mappale 2240 sub. 18 (vedi annotazione sulla probabile inesistenza di un diritto di abitazione).

LOTTO 2 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 14 e mapp. 2240 sub 20 e 18
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2011 e Scia 197276/2013
9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T con accompagnatoria Agenzia Entrate
13. Corrispondenza con Notaio Caputo
14. Ispezioni ipotecarie
15. Documentazione fotografica

LOTTO 2 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: atto soggetto ad I.V.A.

LOTTO 2 - Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 2	Appartamento BLU
Diritto reale staggito e	1/1 piena proprietà



Quota proprietà	N.B. Si legga quanto riportato in relazione sulla probabile inesistenza del diritto di abitazione ricadente sul sub. 18 del mapp. 2240.
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: ██████████ – quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Comproprietari: -</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 14 + particella 2240, sub. 20 indirizzo Sestiere San Marco n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie mq 72 / tot escluse aree scoperte mq 72, rendita € 847,94.</p> <p>Foglio 15, particella 2240 subalterno 18 indirizzo Sestiere San Marco n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie mq 5 / tot escluse aree scoperte mq 5, rendita € 363,40.</p>
Vincoli	<p>Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.</p> <p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.</p> <p>Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.</p> <p>Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).</p> <p>Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 454.017,25</p>

Data generazione:
27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 3

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3697 int. 2
CF Fg 15 mapp. 2240 sub 17
Appartamento - piano T-1

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

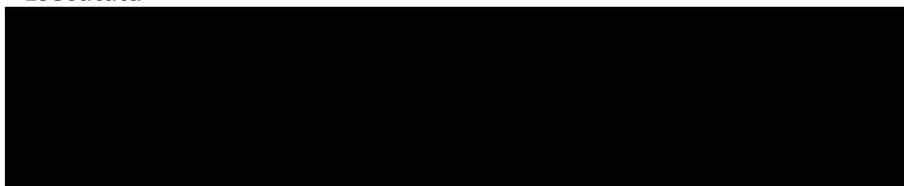
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale posta al primo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita in posizione centrale e strategica.

I Campi Manin e Sant'Angelo sono nelle immediate vicinanze.

Presenta affacci a sud-ovest e a nord-est verso corte interna.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350



Identificativi corpi:

sito in Venezia – San Marco 3697 – Rio Terà degli Assassini

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietari: - diritto di abitazione in favore di ██████████

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione ██████████

Foglio 15, particella 2240 sub. 17

indirizzo Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie mq 54 / tot escluse aree scoperte mq 54, rendita € 969,08. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 15 particella 2240.

Confini: a nord-ovest con scala comune e altra unità identificata con il sub. 14 part. 2227+part. 2240 sub. 20 / part. 2240 sub. 18, a Sud-est con altra unità su altro mappale; presenta affacci a sud-ovest su Rio Terà degli Assassini e a nord-est su corte comune; Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg 15 part. 2240.

Note sulla conformità catastale: conforme

LOTTO 3 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche precedenti:

1992/1493 ██████████
1992/1494 ██████████
1992/4191 ██████████
1994/6831 ██████████
1996/11133 ██████████

PdC 2003/128530

Intestazione: ██████████

Note tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: frazionamento di unità residenziale, accorpamento di magazzini e modifiche al distributivo dei piani terra, primo e secondo.

Presentazione in data 27.03.2003

PdC 2008/315305

Intestazione: ██████████

Note tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: *frazionamento nelle unità immobiliari Fg 15 mapp. 2227 sub 10 (San Marco 3699), mapp. 2227 sub 12 + mapp 2240 sub 14 (San Marco 3697 e 3699/A) e mapp. 2240 sub 15 (San*



Marco 3697).

Presentazione : 24.07.2008

ARCHIVIATA

PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: *opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.*

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A. PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24



mapp. 2240/17

Presentazione in data: 28.06.2013

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello relativo alle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

Si segnala la mancanza del certificato di abitabilità di questo specifico immobile.

Il costo per il suo ottenimento è stimato in circa € 4.000,00 oltre alle eventuali spese per l'adeguamento degli impianti al momento di impossibile preventivazione.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: Ne - Novecentesche di pregio architettonico limitato all'assetto esterno
Norme tecniche di attuazione:	Ne - Novecentesche di pregio architettonico limitato all'assetto esterno Artt. Principali: 12 e 13Ne Artt. Correlati: 4-13-21-22-25-26-27-28

NB

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello di cui riferisce nella apposita sezione di questa relazione.

LOTTO 3 - Descrizione: Appartamento al piano primo

Trattasi di appartamento posto al primo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini.

L'appartamento è composto da un ingresso/disimpegno (mq 2,89), una cucina/soggiorno (mq 11,75), un bagno cieco (mq 4,55) e due camere (rispettivamente di mq 8,95 e 12,05) di cui una con un piccolo ripostiglio/sottoscala finestrato (mq 2,35) con altezza massima di m 1,54.

Presenta doppio affacci: a sud-ovest verso Rio Terà degli Assassini con una camera e a nord-est su corte interna con la cucina /soggiorno e l'altra camera.

L'altezza utile interna è pari a ml 2,85 per l'appartamento e ml max 1,54 per il ripostiglio/sottoscala.

La superficie netta complessiva dell'appartamento è pari a mq 40,19 + ripostiglio mq 2,35 con altezza max 1,54.

La superficie lorda commerciale è di mq. 50,74.

Quota e tipologia del diritto



Quota: 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie lorda commerciale complessiva è di circa mq 50,74

È posto al piano: T-1

L'edificio è vincolato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 2

Ha un'altezza utile interna di: appartamento: m 2,85

Stato di manutenzione generale del bene pignorato: buona

Condizioni generali dell'immobile condominiale: mediocri

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello condominiale	tipologia: a battente materiale: metallo e vetro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno con vetrocamera protezione: oscuri materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: battuto alla veneziana / ceramica nel servizio igienico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato con spioncino condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale. ceramica condizioni: mediocri

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Assente
Elettrico	Dichiarazione conformità non fornita
Idrico-sanitario	Dichiarazione conformità non fornita
Fognatura	Scarico reflui
Gas/termico	Dichiarazione conformità non fornita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento mapp. 2240 sub 17 Piano T-1	Sup. lorda di pavimento	50,74	1	50,74	4.986,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: mediocre

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200

LOTTO 3 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [REDACTED]
in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;

trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15.

N.B. In tale atto le parti precisano che sull'immobile identificato con il sub. 17 grava il **diritto di abitazione** (costituito con scrittura privata autenticata rep. 85595 Notaio M.L. Semi di Venezia del 2 marzo 1992 trascritto in data 1.04.1992 ai nn. 8600/6448) in favore del [REDACTED]

Proprietaria: [REDACTED]
in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;

trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4), mantenendo [REDACTED] per sé l'usufrutto.

N.b.: in tale atto la parte alienante precisa che il diritto di abitazione relativo al mapp. 2240 sub. 15 in favore del [REDACTED] non riguarda il ripostiglio di pertinenza al piano che deve pertanto intendersi ceduto in piena proprietà.

N.B Si precisa che con scrittura privata autenticata rep. 85595 Notaio M. L. Semi di Venezia del 02.03.1992 trascritto in data 01.04.1992 ai nn. 8600/6448 il [REDACTED] ha costituito in favore del [REDACTED] n. il 26.10.1939 il diritto d'abitazione sulle stanze e servizio individuati nella planimetria allegata con colore rosso, facenti parte dell'appartamento sito



al civico 3697 identificato al Comune di Venezia fg. 15 mapp. 2240 sub. 3 piano T-1-2 cat. A/2 vani 15.

Allo stato attuale tale diritto corrisponde all'appartamento oggetto di stima (mappale 2240 sub. 17).

Proprietario:

██████████ dal 01.01.1991* al 31.10.2005

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data ██████████
trascritto a ██████████

██████████ diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della
██████████ nuda proprietà.

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

* Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della ██████████ si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

L'immobile è quindi gravato da diritto d'abitazione a favore del ██████████ nato a ██████████ che ivi risiede.

LOTTO 3 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12.03.1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: Con scrittura privata autenticata rep. 85595 Notaio M. L. Semi di Venezia del 02.03.1992 trascritto in data 01.04.1992 ai nn. 8600/6448 il ██████████ ha costituito in favore del ██████████ il diritto d'abitazione sulle stanze e servizio individuati nella planimetria allegata con colore rosso, facenti parte dell'appartamento sito al civ. 3697 identificato al Comune di Venezia fg. 15 mapp. 2240 sub. 3, piano T-1-2, cat. A/2 vani 15.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la ██████████

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a



carico della [REDACTED] riguardante la sola nuda proprietà.

- Atto di Pignoramento del 25.05.2022 n. 2906

trascritto in data 25.07.2022 nn 28374/20285 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED] riguardante la piena proprietà.

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 3 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

LOTTO 3 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadrato base in € 6.500,00 relativo a unità immobiliari in ottimo stato di conservazione..

Il valore viene quindi affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. $6.500 \times 0,95$ (piano) $\times 0,95$ (illuminazione) $\times 1,00$ (ed. storico) $\times 0,85$ (stato manutentivo) = **€/mq. 4.986,31.**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate

Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona

Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento



LOTTO 3 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

LOTTO 3 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visura storica
5. Planimetria catastale - Fg 15 mapp. 2240 sub 17
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2013 e Scia 197276/2013
9. Estratto VPRG Città Antica
10. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
11. Certificato di residenza e cittadinanza di [REDACTED]
12. Ispezioni ipotecarie
13. Documentazione fotografica

LOTTO 3 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: soggetto ad I.V.A.

LOTTO 3 - Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 3	Appartamento - fg 15 mapp. 2240 sub 17
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 piena proprietà N.B. Immobile gravato da diritto di abitazione a favore del [REDACTED] [REDACTED]-ivi residente.
Identificativo catastale	Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: [REDACTED] - quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà (con diritto di abitazione) Foglio 15, particella 2240 subalterno 17 indirizzo Sestiere San Marco n. 3697, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie mq 54 / tot escluse aree scoperte mq 54, rendita € 969,08.
Vincoli	Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale. Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-



	<p>artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
	<p>Immobile gravato da diritto d'abitazione a favore del ██████████ che ivi ha stabilito la sua residenza. Con scrittura privata autenticata rep. 85595 Notaio M. L. Semi di Venezia del 02.03.1992 trascritto in data 01.04.1992 ai nn. 8600/6448 il sig. ██████████ ha costituito in favore del ██████████ il diritto d'abitazione sulle stanze e servizio individuati nella planimetria allegata con colore rosso, facenti parte dell'appartamento sito al civ. 3697 identificato in Comune di Venezia fg. 15 mapp. 2240 sub. 3, piano T-1, cat. A/2 vani 15 (che corrisponde al mapp. 2240 sub. 17)</p>
<p>Valore</p>	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 187.661,19</p>

Data generazione:
 27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 4

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc. B int. 1
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 19
Appartamento “LOFT” - piano T-1

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

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

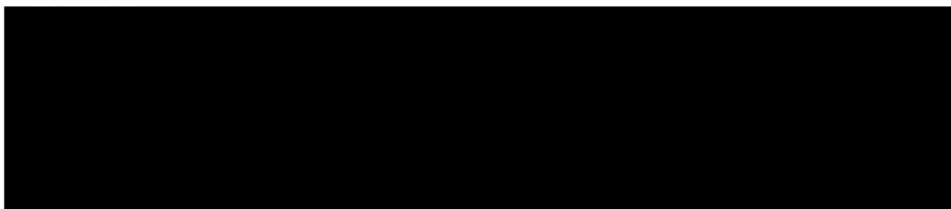
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *LOFT*) posta al primo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, quindi calma pur situata in posizione centrale e strategica.

I Campi Manin e Sant'Angelo sono nelle immediate vicinanze.

Presenta affacci a nord-ovest e a nord-est verso Rio de la Verona.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350

Identificativi corpi:



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24

mapp. 2240/17

Presentazione in data: 28.06.2013

Certificato di Agibilità 223847/2013

Intestazione: [REDACTED]



Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19 (Gold)

mapp. 2227/15 + 2240/21 (Chic)

mapp. 2227/16 + 2240/22 (Style)

mapp. 2227/19 (Loft)

Presentazione in data: 17.05.2013

Rilascio in data 16.12.2013.

Certificato di Agibilità 312149/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso per l'immobile al civ 3697 di San Marco Venezia

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/20 / 2240/18 (Blu)

mapp. 2227/17 + 2240/23 (White)

mapp. 2227/18 + 2240/24 (Studio)

Presentazione in data: 12.07.2013

Rilascio in data 16.01.2014

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello relativo alle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità edilizia di tutte le unità immobiliari.

Si segnala che:

- nelle tavole di progetto relative alla Scia 197276/2013 non sono rappresentati i due scalini che conducono al bagno dell'appartamento.

Si tratta un evidente errore grafico in quanto gli stessi gradini sono riportati sia nella scheda catastale che nelle precedenti pratiche edilizie (ad es. la 2003/128530)

L'unità è quindi conforme al progetto.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	-
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare
Norme tecniche di attuazione:	Artt. Principali: 5 e 6C Artt. Correlati: 4-13-21-22-25-26-27-28

NB

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello la cui risposta è riportata nella dedicata sezione della relazione (allegata).



	condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet / ceramica nel servizio igienico
	condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: portone legno massiccio
	condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno
	materiale: mosaico
	condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente
Elettrico	Dichiarazione di conformità allegata all'abitabilità del 2013
Idrico/sanitario	Dichiarazione di conformità allegata all'abitabilità del 2013
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui in deroga
Gas/termico	Dichiarazione di conformità – vedi abitabilità

NB

La proprietà ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento comune agli appartamenti denominati Style, Scic, Loft non funziona a causa di una non meglio definita anomalia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza lorda degli appartamenti è stata calcolata comprendendo le murature fino allo spessore di cm. 50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento LOFT mapp. 2227 sub 19	Sup. lorda di pavimento	84,42	1	84,42	6.452,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200

LOTTO 4 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza



Proprietaria: [REDACTED]
 in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;
 trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15. Nell'atto viene ricordata l'esistenza del diritto di abitazione relativo ai mappali 2240 sub. 17 (ex sub. 15) e 2240 sub. 18 in favore del [REDACTED]

Proprietaria: [REDACTED] ad oggi
 in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;
 trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4). Nell'atto viene ricordata l'esistenza del diritto di abitazione relativo al mappale 2240 sub. 15 in favore del [REDACTED]

Proprietario:

[REDACTED] dal 01.01.1991* al 31.10.2005

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data [REDACTED]
 trascritto a [REDACTED]

[REDACTED] diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della [REDACTED] nuda proprietà.

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

* Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [REDACTED] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

Immobile locato alla società [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

*Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).



LOTTO 4 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12 marzo 1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

Tutela Beni culturali (artt. 10-11-12-13 D.lgs 42-2004).

Tutela beni paesaggistici e Ambientali (art. 134 – 142 Dlgs. 42-2004)

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del **11.10.2022** risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 4 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile provvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

LOTTO 4- Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadro base in € 6.500,00.



Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. $6.500 \times 0,95$ (piano) $\times 1,00$ (illuminazione) $\times 1,10$ (ed. storico) $\times 0,85$ (stato manutentivo) = **€/mq. 5.773,62**.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento LOFT

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	mq 84,42	€/mq 5.773,62	€ 487.409,42
Valore complessivo diritto e quota			€ 487.409,42
Valore di stima			€ 487.409,42

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento LOFT piano primo – civ. 3699	mq 84,42	€/mq 5.773,62	€ 487.409,42

€ 487.409,42

8.4.4 Adegamenti e correzioni della stima:

- Riduzione valore del 7 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.)

€ 34.118,66

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento LOFT – piano T - 1

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00



Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 452.961,77****8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: Sez. Ve Fg. 15 mapp. 2227 sub. 19

Cod. certificato: 17702/2013 (allegato ad agibilità 2013)

Attestazione Prestazione Energetica: Edificio classe F

Indice di prestazione energetica: 215,80 kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione (timbro protocollo Comune Venezia 17.05.2013)

LOTTO 4 - Risposta al nono punto del quesitoValutazione della sola quota indivisa
ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della piena proprietà

LOTTO 4 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 19
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2013 e Scia 197276/2013
9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione e comunicazione Agenzia Entrate del 23.05.2022
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

LOTTO 4 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

LOTTO 4 - Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 4	Appartamento LOFT
Diritto reale staggito e	1/1 piena proprietà



Quota proprietà	
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: ██████████ quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 19 indirizzo Sestiere San Marco n. 3699, piano T-1, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie mq 92 / tot escluse aree scoperte mq 92, rendita € 605,67.</p>
Vincoli	<p>Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.</p> <p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.</p> <p>Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.</p> <p>Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).</p> <p>Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 452.961,77</p>

Data generazione:
27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 5

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc. A int. 2
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 15 + mapp. 2240 sub 21
Appartamento “CHIC” - piano T-2

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

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

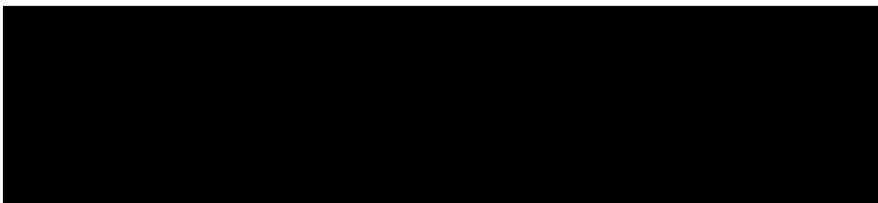
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *CHIC*) posta al primo secondo del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, quindi tranquilla ma allo stesso tempo centralissima.

I Campi Manin e Sant'Angelo sono nelle immediate vicinanze.

Presenta affacci a nord-ovest, sud-ovest e a sud-est verso corte interna.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350

Identificativi corpi:



sito in Venezia – San Marco 3699 – Rio Terà degli Assassini

Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 15, particella 2227 sub. 15 + part. 2240 sub. 21

indirizzo Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T-2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 143 / tot escluse aree scoperte mq 140, rendita € 1.090,21.

Confini: a nord-est con unità identificata con il sub. 16 part. 2227+part. 2240 sub. 22, a sud-est con sub. 17 part. 2227 e vano scala comune; presenta affacci a nord-ovest su Rio dei Barcaroli, a sud-ovest su Rio Terà degli Assassini e a sud-est su corte comune;

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg 15 part. 2228, Fg 15 part. 2240.

Note sulla conformità catastale: conforme

LOTTO 5 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche precedenti:

1992/1493
1992/1494
1992/4191
1994/6831
1996/11133

PdC 2003/128530

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: frazionamento di unità residenziale, accorpamento di magazzini e modifiche al distributivo dei piani terra, primo e secondo.

Presentazione in data 27.03.2003

PdC 2008/315305

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: frazionamento nelle unità immobiliari Fg 15 mapp. 2227 sub 10 (San Marco 3699), mapp. 2227 sub 12 + mapp 2240 sub 14 (San Marco 3697 e 3699/A) e mapp. 2240 sub 15 (San Marco 3697).

Presentazione : 24.07.2008

ARCHIVIATA



PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24

mapp. 2240/17

Presentazione in data: 28.06.2013

Certificato di Agibilità 223847/2013



Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19 (Gold)

mapp. 2227/15 + 2240/21 (Chic)

mapp. 2227/16 + 2240/22 (Style)

mapp. 2227/19 (Loft)

Presentazione in data: 17.05.2013

Rilascio in data 16.12.2013.

Certificato di Agibilità 312149/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso per l'immobile al civ 3697 di S. Marco Venezia

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/20 / 2240/18 (Blu)

mapp. 2227/17 + 2240/23 (White)

mapp. 2227/18 + 2240/24 (Studio)

Presentazione in data: 12.07.2013

Rilascio in data 16.01.2014

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello relativo alle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare
Norme tecniche di attuazione:	Artt. Principali: 5 e 6C Artt. Correlati: 4-13-21-22-25-26-27-28

NB

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello: la relativa risposta è riportata nella sezione dedicata.

LOTTO 5 - Descrizione: Appartamento al piano secondo

Trattasi di appartamento (denominato *Chic*) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.

L'accesso avviene dal civico 3699 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita che vede la presenza di alcune attività commerciali e ristorative.



Pavim. Interna	materiale: parquet/battuto alla veneziana condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato con spioncino condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: tappezzeria o pareti decorate condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Assente
Elettrico	Dichiarazione conformità (allegata all'abitabilità del 2013)
Idrico/sanitario	Dichiarazione di conformità
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui
Gas/termico	Dichiarazione di conformità

NB

La proprietà ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento comune agli appartamenti denominati Style, Scic, Loft non funziona a causa di una non meglio definita anomalia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza lorda degli appartamenti è stata calcolata comprendendo le murature fino allo spessore di cm. 50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento CHIC mapp. 2227 sub 15 + mapp. 2240 sub 21	Sup. lorda di pavimento	144,77	1	144,77	
balconi	Sup esterna	3,62	0,50	1,81	
				146,58	6.435,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200

LOTTO 5 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [REDACTED] **ad oggi**
in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;

trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: [REDACTED] *acquista dal [REDACTED] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15.*

Proprietaria: [REDACTED] **dal 31.10.2005 ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;

trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [REDACTED] *acquista dal [REDACTED] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4).*

Proprietario:

[REDACTED] **dal 01.01.1991* al 31.10.2005**

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data [REDACTED]

trascritto a [REDACTED]

[REDACTED] *diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della [REDACTED] nuda proprietà.*

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

** Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [REDACTED] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.*

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3699.

Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 **sub.** 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

**Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).*

LOTTO 5 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12 marzo 1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

Tutela Beni culturali (art. 10-11-12-13 D.Lgs. 42-2004).

Tutela beni paesaggistici e Ambientali (art. 134 – 142 D.Lgs. 42-2004)

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 5 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

LOTTO 5 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadro base in € 6.500,00.

Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)



- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. 6.500 x 0,90 (piano) x 1,00 (illuminazione) x 1,10 (ed. storico) x 1,00 (stato manutentivo) = **€/mq. 6.435,00**.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40.

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento CHIC

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	mq 146,58	€/mq 6.435,00	€ 943.242,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 943.242,30
Valore di stima			€ 943.242,30

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento CHIC piano secondo	mq 146,58	€/mq 6.435,00	€ 943.242,30

€ 943.242,30

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Riduzione valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.) € 47.162,11

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento CHIC – piano T-2

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
------------------	--------------



Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 895.751,19**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Sez. Ve Fg. 15 mapp. 2227 sub. 15

Cod. certificato: 17709/2013 (allegato ad agibilità 2013)

Attestazione Prestazione Energetica: Edificio classe F

Indice di prestazione energetica: 134,80 kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione (timbro protocollo Comune Venezia 17.05.2013)

LOTTO 5 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della piena proprietà

LOTTO 5 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 15 e mapp. 2240 sub 21
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2013 e Scia 197276/2013
9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione e comunicazione Agenzia Entrate del 23.05.2022
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

LOTTO 5 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: .I.V.A.

LOTTO 5 - Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta



Lotto 5	Appartamento CHIC
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: ██████████ - quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 15 + particella 2240, sub. 21 indirizzo Sestiere San Marco n. 3699, piano T-2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 143 / tot escluse aree scoperte mq 140, rendita € 1.090,21.</p>
Vincoli	<p>Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.</p> <p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla ██████████ con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T. Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati). Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 895.751,19</p>

Data generazione:
27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 6

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699
CF Fg 15 mapp. 2227 sub. 17 + mapp. 2240 sub. 23
Appartamento “WHITE” - piano T-2

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

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

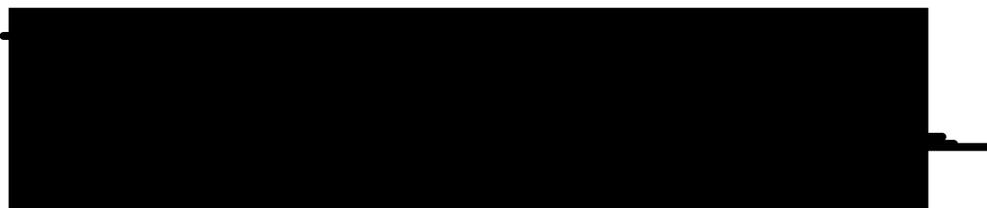
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *WHITE*) posta al piano secondo del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, quindi calma pur situata in posizione centrale e strategica.

I Campi Manin e Sant'Angelo sono nelle immediate vicinanze.

Presenta affacci a sud-ovest e a nord-est verso corte interna.

L'appartamento è posto al di sotto di una terrazza lastrico solare di proprietà di terzi.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350



ARCHIVIATA

PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A. PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24

mapp. 2240/17

Presentazione in data: 28.06.2013



Certificato di Agibilità 223847/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19 (Gold)**mapp. 2227/15 + 2240/21** (Chic)**mapp. 2227/16 + 2240/22** (Style)**mapp. 2227/19** (Loft)

Presentazione in data: 17.05.2013

Rilascio in data 16.12.2013.

Certificato di Agibilità 312149/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso per l'immobile al civ 3697 di San Marco Venezia

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/20 / 2240/18 (Blu)**mapp. 2227/17 + 2240/23** (White)**mapp. 2227/18 + 2240/24** (Studio)

Presentazione in data: 12.07.2013

Rilascio in data 16.01.2014

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello relativo alle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	-
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: Ne - Novecentesche di pregio architettonico limitato all'assetto esterno
Norme tecniche di attuazione:	Artt. Principali: 12 e 13Ne Artt. Correlati: 4-13-21-22-25-26-27-28

NB

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello, la cui risposta viene descritta in apposita sezione dedicata.

LOTTO 6 - Descrizione: Appartamento al piano secondo

Trattasi di appartamento (denominato *White*) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello.



materiale: ceramica
condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente
Elettrico	Si veda documentazione allegata alla richiesta di abitabilità
Idrico/sanitario	Si veda documentazione allegata alla richiesta di abitabilità
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui
Gas/termico	Si veda documentazione allegata alla richiesta di abitabilità

(certificati di abitabilità e richieste di abitabilità allegate)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento WHITE mapp. 2227 sub 17 + mapp. 2240 sub 23	Sup. lorda di pavimento	67,52	1	67,52	5.557,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200

LOTTO 6 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [redacted] **dal 31.10.2005 ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;

trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: La [redacted] **acquista dal [redacted] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15.**

Proprietaria: [redacted] **dal 31.10.2005 ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;



trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [redacted] acquista dal [redacted] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4), mantenendo [redacted] per sé l'usufrutto .

Proprietario:

[redacted] dal 01.01.1991* al 31.10.2005

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data [redacted] trascritto a [redacted]

[redacted] diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della [redacted] nuda proprietà.

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

* Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [redacted] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata il 08.11.2001 prot. 299960.

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

Immobile locato alla [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

*Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).

LOTTO 6 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12 marzo 1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

Tutela Beni culturali (art.10-11-12-13 D.lgs 42-2004).

Tutela beni paesaggistici e Ambientali (art. 134 – 142 Dlgs.42-2004)

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente



6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;
A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233
trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 6 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servo-scala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

LOTTO 6 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'Omi, si fissa il costo per metroquadrato base in € 6.500,00.

Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. $6.500 \times 0,90$ (piano) $\times 0,95$ (illuminazione) $\times 1,00$ (ed. storico) $\times 1,00$ (stato manutentivo) = **€/mq. 5.557,50.**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40

8.2.2 Fonti di informazione:



Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:

Appartamento WHITE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	mq 67,52	€/mq 5.557,50	€ 375.242,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 375.242,40
Valore di stima			€ 375.242,40

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento WHITE piano secondo	mq 67,52	€/mq 5.557,50	€ 375.242,40

€ 375.242,40

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Riduzione valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e
- assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.) € 18.762,12

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento WHITE – piano T-2

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 356.151,28**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Sez. Ve Fg. 15 mapp. 2227 sub. 17
Cod. certificato: 17715/2013 (allegato ad agibilità 2013)
Attestazione Prestazione Energetica: Edificio classe F



Indice di prestazione energetica: 109,90 kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione (timbro protocollo Comune Venezia 12.07.2013)

LOTTO 6 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: /

LOTTO 6 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 17 e mapp. 2240 sub 23
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2013 e Scia 197276/2013
9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione e comunicazione Agenzia Entrate del 23.05.2022
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

LOTTO 6 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

LOTTO 6 - Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 6	Appartamento WHITE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: [REDACTED] quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 17 + particella 2240, sub. 23 indirizzo Sestiere San Marco n. 3699, piano T-2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq 69 / tot escluse aree scoperte mq 69, rendita € 1.090,21.</p>



Vincoli	<p>Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.</p> <p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.</p> <p>Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.</p> <p>Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).</p> <p>Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 356.151,28</p>

Data generazione:
27-10-022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 7

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3697 int. 3
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 18 + mapp. 2240 sub 24
Appartamento “STUDIO” - piano T-2

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

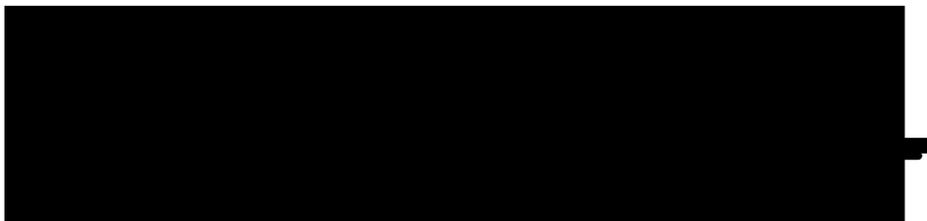
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *STUDIO*) posta al secondo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, quindi calma pur situata in posizione centrale e strategica.

I Campi Manin e Sant'Angelo sono nelle immediate vicinanze.

Presenta affacci a sud-ovest e a nord-est verso corte interna.

L'appartamento è posto al di sotto di una terrazza lastrico solare di proprietà di terzi.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant'Angelo a circa m. 350

Identificativi corpi:



PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24

mapp. 2240/17

Presentazione in data: 28.06.2013



Certificato di Agibilità 223847/2013

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19 (Gold)**mapp. 2227/15 + 2240/21** (Chic)**mapp. 2227/16 + 2240/22** (Style)**mapp. 2227/19** (Loft)

Presentazione in data: 17.05.2013

Rilascio in data 16.12.2013.

Certificato di Agibilità 312149/2013

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso per l'immobile al civ 3697 di San Marco Venezia

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/20 / 2240/18 (Blu)**mapp. 2227/17 + 2240/23** (White)**mapp. 2227/18 + 2240/24** (Studio)

Presentazione in data: 12.07.2013

Rilascio in data 16.01.2014

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello relativo alle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	-
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: Ne - Novecentesche di pregio architettonico limitato all'assetto esterno
Norme tecniche di attuazione:	Artt. Principali: 12 e 13Ne Artt. Correlati: 4-13-21-22-25-26-27-28

NB

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello: la risposta è riportata in apposita sezione della presente relazione (allegata).

LOTTO 7 - Descrizione: Appartamento al piano secondo

Trattasi di appartamento (denominato *Studio*) posto al secondo piano del Palazzo Mora Marcello. L'accesso avviene dal civico 3697 di Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, in zona calma seppur



Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Condizionamento	Presente
Elettrico	Si vedano i documenti allegati alla richiesta di abitabilità
Idrico/sanitario	Si vedano i documenti allegati alla richiesta di abitabilità
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui
Gas/termico	Si vedano i documenti allegati alla richiesta di abitabilità

Domanda di abitabilità e relativo certificato allegati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento STUDIO mapp. 2227 sub 18 + mapp. 2240 sub 24	Sup. lorda di pavimento	65,02	1	65,02	5.557,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200

LOTTO 7 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [REDACTED] **ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;

trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15.

Proprietaria: [REDACTED] **10.2005 ad oggi**

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;

trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [REDACTED] acquista dal [REDACTED] la piena proprietà dei beni



identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4), mantenendo [REDACTED] per sé l'usufrutto .

Proprietario:

[REDACTED] dal 01.01.1991* al 31.10.2005

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data [REDACTED] trascritto a [REDACTED]

[REDACTED] diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della [REDACTED] nuda proprietà.

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

* Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [REDACTED] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).

Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

*Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).

LOTTO 7 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 01.06.1939, notificato in data 12 marzo 1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

Tutela Beni culturali (art. 10-11-12-13 D.Lgs. 42-2004).

Tutela beni paesaggistici e Ambientali (art. 134 – 142 D.Lgs. 42-2004)

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di

Pag. 89

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



Venezia Spa contro la ██████████
Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;
A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233
trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della ██████████

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 7 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

LOTTO 7 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadrato base in € 6.500,00.

Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
- coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
- coefficiente di illuminazione naturale: buona 1, mediocre 0,95
- coefficiente stato manutentivo: 1 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre)

che portano il valore unitario definitivo a €/mq. $6.500 \times 0,90$ (piano) $\times 0,95$ (illuminazione) $\times 1,00$ (ed. storico) $\times 0,90$ (stato manutentivo) = **€/mq. 5.001,75**.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari



8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento STUDIO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	mq 65,02	€/mq 5.001,75	€ 325.213,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 325.213,79
Valore di stima			€ 325.213,79

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento STUDIO piano secondo – civ. 3697	65,02	€/mq 5.001,75	€ 325.213,79

€ 325.213,79

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
- Riduzione valore del 7 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.)	€ 22.764,96
Totale	€ 302.448,83

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento STUDIO – piano T-2

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 302.119,83****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:** Sez. Ve Fg. 15 mapp. 2227 sub. 18**Cod. certificato:** 17718/2013 (allegato ad agibilità 2013)**Attestazione Prestazione Energetica:** Edificio classe F

Indice di prestazione energetica: 119,30 kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione (timbro protocollo)



Comune Venezia 12.07.2013)

LOTTO 7 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della piena proprietà

LOTTO 7 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 18 e mapp. 2240 sub 24
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2013 e Scia 197276/2013
9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione e comunicazione Agenzia Entrate del 23.05.2022
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

LOTTO 7 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

LOTTO 7 - Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto 7	Appartamento STUDIO
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: [REDACTED] – quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 18 + particella 2240, sub. 24 indirizzo Sestiere San Marco n. 3697, piano T-2, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie mq 61 / tot escluse aree scoperte mq 61, rendita € 605,67.</p>
Vincoli	Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.



	<p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia Il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T. Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati). Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 302.119,83</p>

Data generazione:
27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari



LOTTO 8

Beni in Venezia – Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699 sc. B int. 2
CF Fg 15 mapp. 2227 sub 16 + mapp. 2240 sub 22
Appartamento “STYLE” - piano T-2

Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l’edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.

Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell’immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall’Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.

Risposta al primo punto del quesito

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

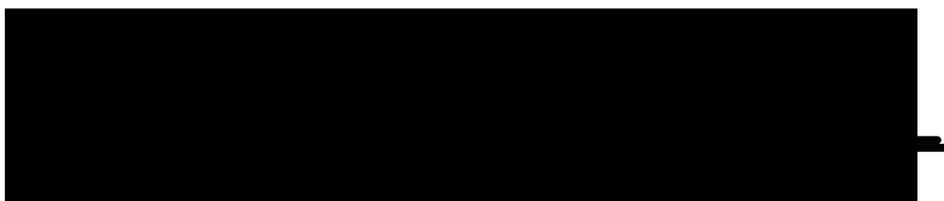
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità a destinazione residenziale (denominato Appartamento *STYLE*) posta al secondo piano del Palazzo Mora Marcello a cui si accede da Rio Terà degli Assassini, calle senza uscita, quindi calma pur situata in posizione centrale e strategica.

I Campi Manin e Sant’Angelo sono nelle immediate vicinanze.

Presenta affacci a nord-ovest verso Rio dei Barcaroli, a nord-est su Rio della Verona e a sud-ovest verso corte interna.

Trattasi di immobile di pregio con finiture preziosissime da stucchi e soffitti alla Sansovino.

Caratteristiche zona: residenziale/uffici/negozi

Area urbanistica: Città Antica

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico

Attrazioni storiche: centro storico di Venezia

Principali collegamenti pubblici: fermata ACTV – Sant’Angelo a circa m. 350



Identificativi corpi:

sito in Venezia – San Marco 3699 – Rio Terà degli Assassini

Quota e tipologia del diritto

██████████ - Quota: 1/1- Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████

Foglio 15, particella 2227 sub. 16 + part. 2240 sub. 22

indirizzo Sestiere San Marco – Rio Terà degli Assassini n. 3699, piano T-1-2-3, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie mq 273 / tot escluse aree scoperte mq 271, rendita € 1,453,62.

Confini: a sud-ovest con unità identificata con il sub. 15 part. 2227+part. 2240 sub. 21, a sud-est con altra unità identificata con altro mappale e vano scala comune; presenta affacci a nord-ovest su Rio dei Barcaroli, a nord-sud-est su Rio de la Verona e a sud-ovest su corte comune;
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg 15 part. 2228, Fg 15 part. 2240.

Note sulla conformità catastale: conforme

LOTTO 8 - Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Pratiche precedenti:

1992/1493 ██████████
1992/1494 ██████████
1992/4191 ██████████
1994/6831 ██████████
1996/11133 ██████████

PdC 2003/128530

Intestazione: ██████████

Note tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: frazionamento di unità residenziale, accorpamento di magazzini e modifiche al distributivo dei piani terra, primo e secondo.

Presentazione in data 27.03.2003

PdC 2008/315305

Intestazione: ██████████

Note tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: frazionamento nelle unità immobiliari Fg 15 mapp. 2227 sub 10 (San Marco 3699), mapp. 2227 sub 12 + mapp 2240 sub 14 (San Marco 3697 e 3699/A) e mapp. 2240 sub 15 (San Marco 3697).

Presentazione : 24.07.2008



ARCHIVIATA

PdC 2011/274971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Per lavori: opere interne manutenzione straordinaria (mapp. 2227 sub. 10, 2227 sub. 12 + 2240 sub. 14, 2240 sub. 15) parete non strutturale al magazzino pt, vasca contenimento maree magazzino pt, chiusura di due fori porta p2, demolizione tramezza piano ammezzato.

Presentazione in data 30.06.2011

Pratica archiviata positivamente dopo il pagamento delle sanzioni determinate con provvedimento PG 2011/473491

D.I.A. 2011/318643

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Oggetto: San Marco 3697 e 3699 - Sez Ve Fg 15 mapp. 2227 subb. 10 e 12 e mapp. 2240 sub. 15.

Oggetto: opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria al fine di realizzare 8 u.i. residenziali al piano primo, secondo e secondo ammezzato mediante frazionamento di 1 u.i. residenziale in 6 u.i. residenziali, cambio destinazione d'uso di 1 u.i. da direzionale a residenziale, cessione di vani, minime modifiche al distributivo delle u.i. già esistenti.

Presentazione in data 29.07.2011

S.C.I.A. 2013/197276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: variante a D.I.A PG. 2011/318643 del 29.07.2011

Per lavori: Modifiche interne relative alla sola porzione edificio novecentesco

Presentazione in data 30.04.2013

2013/290149

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale per opere site a Venezia San Marco 3699-3697

Presentazione in data 28.06.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19

mapp. 2227/15 + 2240/21

mapp. 2227/19

mapp. 2227/16 + 2240/22

Presentazione in data: 02.05.2013

Dichiarazione di fine lavori parziale

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/18 + 2240/20

mapp. 2227/18 + 2240/24

mapp. 2240/17

Presentazione in data: 28.06.2013



Certificato di Agibilità 223847/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/13 + 2240/19 (Gold)**mapp. 2227/15 + 2240/21** (Chic)**mapp. 2227/16 + 2240/22** (Style)**mapp. 2227/19** (Loft)

Presentazione in data: 17.05.2013

Rilascio in data 16.12.2013.

Certificato di Agibilità 312149/2013

Intestazione: ██████████

Per lavori: ristrutturazione con frazionamento e cambio d'uso per l'immobile al civ 3697 di San Marco Venezia

Oggetto: Sez Ve Fg 15

mapp. 2227/14 + 2240/20 / 2240/18 (Blu)**mapp. 2227/17 + 2240/23** (White)**mapp. 2227/18 + 2240/24** (Studio)

Presentazione in data: 12.07.2013

Rilascio in data 16.01.2014

Tutte le pratiche edilizie sono state presentate dopo aver ricevuto i relativi pareri da parte della locale Soprintendenza.

4.1.1 Conformità edilizia:

Il confronto tra lo stato attuale e quello relativo alle pratiche edilizie ha permesso di accertare la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	VPRG per la Città Antica
In forza della delibera:	-
Zona omogenea:	Città antica Unità edilizie: C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare
Norme tecniche di attuazione:	Artt. Principali: 5 e 6C Artt. Correlati: 4-13-21-22-25-26-27-28

NB

L'estimatore in data 09.06.2022 ha presentato alla locale Soprintendenza istanza di definizione della perimetrazione del vincolo del Palazzo Mora Marcello la cui risposta è riportata in apposita sezione della presente relazione (risposta allegata).

LOTTO 8 - Descrizione: Appartamento al piano primo

Trattasi di appartamento (denominato *Style*) posto al secondo piano e secondo mezzanino del Palazzo Mora Marcello. Di pertinenza dell'appartamento un magazzino posto al piano terra.



	materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet / battuto alla veneziana in corrispondenza dell'ingresso / ceramica nel servizio igienico condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: blindato con spioncino condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale. ceramica condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	Assente
Citofonico	Presente
Elettrico	Si vedano i documenti allegati alla domanda di abilità
Condizionamento	Presente
idrico/sanitario	Si vedano i documenti allegati alla domanda di abilità
Fognatura	Autorizzazione allo scarico reflui
Gas/termico	Si vedano i documenti allegati alla domanda di abilità

Si allegano la domanda di abitabilità e il relativo certificato.

NB

La proprietà ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento comune agli appartamenti denominati Style, Scic, Loft non funziona a causa di una non meglio definita anomalia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza lorda degli appartamenti è stata calcolata comprendendo le murature fino allo spessore di cm. 50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq	Prezzo Unitario €/mq
Appartamento STYLE mapp. 2227 sub 16 + mapp. 2240 sub 22 piano secondo	Sup. lorda di pavimento	210,98	1	210,98	
Balconi	Sup esterna	2,25	0,50	1,13	
Mezzanino – secondo piano ammezzato	Sup. lorda di pavimento	41,04	0,85	34,88	
				246,99	6.435,00
magazzino – piano terra	Sup. lorda di pavimento	43,17	0,40	17,27	4.754,75
		297,44			



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2021 - Semestre 2

Zona: B/24 – Centrale/San Marco

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min/max (€/mq): 4.700/7.200

LOTTO 8 - Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietaria: [redacted] dal 19.11.2015 ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Caputo di Chioggia, in data 19.11.2015, rep. n. 154202;

trascritto a Venezia, in data 24.11.2015, ai nn. 33041/22753.

Note: La [redacted] acquista dal [redacted] il diritto di usufrutto dei beni identificati al catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2240 sub 17 (A/2 vani 4) e 2240 sub 18 (A/2 vani 1,5) originati entrambi dal mapp. 2240 sub. 15.

Proprietaria: [redacted] dal 31.10.2005 ad oggi

in forza di atto di compravendita - a rogito notaio Chiaruttini Paolo di Venezia, in data 31.10.2005, rep. n. 30789;

trascritto a Venezia, in data 07.11.2005, ai nn. 45833/26346

Note: La [redacted] acquista dal [redacted] la piena proprietà dei beni identificati al Catasto fabbricati Sez. Ve Fg 15 part. 2227 sub 10 (A/10 vani 2,5) e part. 2227 sub 12 + part. 2240 sub. 14 (A/1 vani 27), nonché la nuda proprietà dell'unità immobiliare identificata al Fg 15 part. 2240 sub 15 (A/2 vani 4), mantenendo [redacted] per sé l'usufrutto.

Proprietario:

[redacted] dal 01.01.1991* al 31.10.2005

in forza di atto di donazione - a rogito notaio Ruggeri di Venezia, in data [redacted];

trascritto a [redacted]

[redacted] diritto di usufrutto vitalizio con eventuale accrescimento a favore della [redacted] nuda proprietà.

Per le unità censite al catasto fabbricati del Fg 15 mapp. 2240 sub. 2, mapp. 2240 sub. 3 e mapp. 2227 sub. 2.

* Il diritto di usufrutto accresciutosi in favore della [redacted] si è estinto in data 01.01.1991 – denuncia di riunione di usufrutto volturata 08.11.2001 prot. 299960.

Identificativo corpo:

sito in Venezia – Sestiere San Marco - Rio Terà degli Assassini n. 3697.

Immobile locato alla [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.

Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015. Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).



Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenda Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. **Prossima scadenza contratto: 31.12.2022*** (All.)

**Il contratto prevede un rinnovo tacito ove non sia data disdetta con preavviso di 6 mesi ma nel caso di beni soggetti a procedure espropriative la regola del rinnovo tacito non ha efficacia per quel che concerne il rinnovo dopo la seconda scadenza (nel caso in questione il 2022 è l'ottavo anno di contratto e quindi scade il primo rinnovo) perché la rinnovazione presuppone un atto negoziale di volontà, per cui, in tali casi, trova applicazione l'art. 560 cpc secondo il quale, in mancanza di autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, è vietato al debitore (o al terzo custode) di dare in locazione l'immobile pignorato (Cass. S.U. n. 11830/2013).*

LOTTO 8 - Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile risulta iscritto tra gli edifici di notevole interesse storico artistico ex vincolo ai sensi L. 1089 del 1.6.1939, notificato in data 12 marzo 1988 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. Di Venezia Il 1.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968.

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ignote allo scrivente

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

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ignote allo scrivente

6.1.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento: alla data del 11.10.2022 risultano le seguenti formalità a carico dell'immobile:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04.11.2005 nn. 45482/11723 a favore della Cassa di Risparmio di Venezia Spa contro la [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00;

A rogito atto mutuo del notaio Chiaruttini al n. 30787 del 31.10.2005;

6.2.2 Pignoramenti:

- Atto di Pignoramento del 02.08.2021 n. 3233

trascritto in data 27.09.2021 nn 34529/25021 a favore della Società Prelios Credit Servicing Spa e a carico della [REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni: ignote allo scrivente

6.2.4 Altre limitazioni d'uso: ignote allo scrivente

6.3 Misure Penali: ignote allo scrivente

LOTTO 8 - 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: Non è costituito il condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile sprovvisto di ascensore

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: ascensore/servoscala assente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -



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

LOTTO 8 - Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

In relazione ai valori immobiliari praticati nella zona e alle indicazioni offerte dall'OMI, si fissa il costo per metroquadrato base in € 6.500,00.

Il valore viene affinato utilizzando ulteriori coefficienti di differenziazione:

- coefficiente di piano: 1 (piano terra), 0,95 (piano primo), piano 0,90 (piano secondo)
 - coefficiente per edificio storico 1,10, parte novecentesca 1,00
 - coefficiente di illuminazione naturale: 1,00 (buona), 0,95 (mediocre)
 - coefficiente stato manutentivo: 1,00 (ottimo), 0,95 (buono), 0,85 (mediocre), 0,70 (pessimo)
- che portano il valore unitario definitivo per l'appartamento e ammezzato a €/mq. $6.500 \times 0,90$ (piano) $\times 1,00$ (illuminazione) $\times 1,10$ (ed. storico) $\times 1,00$ (stato manutentivo) = **€/mq. 6.435,00.**
- che portano il valore unitario definitivo per il magazzino a €/mq. $6.500 \times 1,00$ (piano) $\times 0,95$ (illuminazione) $\times 1,10$ (ed. storico) $\times 0,70$ (stato manutentivo) = **€/mq. 4.754,75.**

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale:

- coefficiente di destinazione: appartamento 1, piano ammezzato 0,85, balconi/poggioli 0,50, magazzino 0,40

8.2.2 Fonti di informazione:

Osservatorio OMI Agenzia Entrate
Annunci di appartamenti in vendita nella stessa zona
Agenzie immobiliari

8.3.3 Valutazione corpi:**Appartamento STYLE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con mezzanino	mq 246,99	€/mq 6.435,00	€ 1.589.374,22
Magazzino	mq 17,27	€/mq 4.754,75	€ 82.105,02
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.671.479,24
Valore di stima			€ 1.671.479,24

Riepilogo:

<i>ID Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento STYLE p. secondo e ammezzato - civ 3699	mq 246,99	€ 6.435,00	€ 1.589.374,22
Magazzino piano terra	mq 17,27	€ 4.754,75	€ 82.105,02



€ 1.671.479,24

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Riduzione valore del 5 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi (come da disposizione del G.I.) € 83.273,96

€ 1.587.905,30

Costi presunti di cancellazione oneri e formalità:

Appartamento STYLE – piano T-2-2ammezzato

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 329,00**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.587.576,30****8bis Classamento energetico dell'immobile:****Identificativo corpo:** Sez. Ve Fg.15 mapp. 2227 sub. 16**Cod. certificato:** 17711/2013 (allegato ad agibilità 2013)**Attestazione Prestazione Energetica:** Edificio classe F

Indice di prestazione energetica: 106,20 kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: valido 10 anni dalla data di emissione (timbro protocollo Comune Venezia 17.05.2013)

LOTTO 8 - Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: vendita della piena proprietà

LOTTO 8 - Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

1. Verbale di giuramento
2. Visura camerale [REDACTED]
3. Estratto mappa
4. Visure storiche
5. Planimetrie catastali - Fg 15 mapp. 2227 sub. 16 e mapp. 2240 sub 22
6. Atto di compravendita notaio Chiaruttini rep. 30789 del 31.10.2005
7. Atto di compravendita notaio Caputo rep. 154202 del 19.11.2015
8. Pratiche edilizie Dia 318643/2013 e Scia 197276/2013



9. Agibilità n 223847/2013 e 312149/2013
10. Estratto VPRG Città Antica
11. Comunicazione Soprintendenza del 01.09.22 e Decreto Ministero per i beni culturali del 17.02.88
12. Contratto di locazione e comunicazione Agenzia Entrate del 23.05.2022
13. Ispezioni ipotecarie
14. Documentazione fotografica

LOTTO 8 - Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: I.V.A.

LOTTO 8 - Risposta al dodicesimo punto del quesito	
Schema identificativo dei beni da porre all'asta	
Lotto 8	Appartamento STYLE
Diritto reale staggito e Quota proprietà	1/1 piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Identificato al catasto Fabbricati:</p> <p>Intestazione: [REDACTED] – quota 1/1 – Tipologia del diritto: piena proprietà</p> <p>Foglio 15, particella 2227, sub. 16 + particella 2240, sub. 22 indirizzo Sestiere San Marco n. 3699, piano T-1-2-3, Comune di Venezia, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie mq 273 / tot escluse aree scoperte mq 271, rendita € 1.453,62.</p>
Vincoli	<p>Con nota 139 del 29.02.1924 della Regia Soprintendenza ai Monumenti l'edificio (con la denominazione Palazzo Marcello) veniva iscritto fra gli edifici di carattere monumentale.</p> <p>Al fine di procedere ad una più chiara identificazione catastale dell'immobile, a una migliore individuazione delle emergenze storico-artistiche che lo caratterizzano, il 17.02.1988 con nota prot. 9552 notificata il 13.03.1988, il Palazzo denominato Mora-Marcello veniva dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01.06.39 n. 1089, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela relative alla legge stessa ed il relativo vincolo veniva trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Venezia il 01.04.1988 ai nn. 6708-6710/4966-4968. Si allega risposta ad una nota presentata dall'Estimatore alla Soprintendenza di Venezia del 01.09.2022, con la quale viene confermato il vincolo sulle particelle 2240-2227-2228 CF con accessi dai civici 3699 e 3697 del Sestriere di San Marco.</p>
Locazioni	<p>Immobile locato alla [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo registrato ad Adria il 23.12.2014 al n. 1487 serie 3T.</p> <p>Durata anni 4+4 a partire dal 01.01.2015.</p> <p>Canone di locazione € 120.000 annui, suddivisi in 12 rate mensili. (Gli immobili mapp. 2227 sub. 13-14-15-17-19 vengono consegnati arredati, mentre i sub. 16-18 non ammobiliati).</p> <p>Si veda a tale proposito la comunicazione dell'Agenzia Entrate U.T. Adria pervenuta allo scrivente in data 23.05.2022 unitamente al Contratto in essere. Prossima scadenza contratto: 31.12.2022 (All.).</p>



Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.587.576,30
--------	--

Data generazione:
27-10-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Callegari

