

114

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

Lotto 1
Unità immobiliare per speciale esigenza di un'attività commerciale

Lotto 2
Abitazione

Pag. 1
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



Riassunto Perizia

Lotto 1

Bene: Venezia, Sestiere Castello civico 4328/A – 4329/A

Descrizione generica:

Fabbricato adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Identificativo Lotto: 1 - Unità immobiliare per speciale esigenza di un'attività commerciale

Corpo A - Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale:

Venezia, Sestiere Castello civico 4328/A – 4329/A

Quota e tipologia del diritto:

[redacted] Residenza: Venezia Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

[redacted] Residenza: Venezia - Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

[redacted] diritto di usufrutto; Cod. Fiscale [redacted] Residenza: Venezia - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

Gravami e Oneri

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona e Novara SCRL contro [redacted] quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 15.09.2006 a rogito Notaio Massimo Luigi Sandi Rep. 83721/8853. Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale € 2.750.000,00. Durata 12 anni. Iscritta a Venezia in data 25.09.2006 ai nn. 10229/41703.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30.
Annotazione n. 3793 del 27/09/12 - riduzione di somma di apertura di credito.
- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. contro [redacted] quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 10.09.2007 a rogito Notaio Massimo Luigi Sandi Rep. 86619/9928. Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale € 1.500.000,00. Durata 11 anni. Iscritta a Venezia in data 17.09.2007 ai nn. 9724/37756.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30.
Annotazione n. 3792 del 27.09.12 - riduzione di somma di apertura di credito
- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. contro [redacted] quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 12.07.2011 a rogito Notaio Massimo Luigi Sandi Rep. 95089/13924.

Annotazione n. 3761 del 25.09.2012 - proroga durata.

Annotazione n. 241 del 22.01.2020 - riduzione di tasso.

- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9.200.000,00**

Lotto 2

Bene: 30124 Venezia – Sestiere Castello N. 4328/A - 4329/A

Descrizione generica: Unità abitativa.

Identificativo Lotto: 2 – Abitazione civile

Corpo B - Abitazione: Venezia, Sestiere Castello N. 4328.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Residenza: Venezia -
Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

[redacted] Residenza: Venezia - Stato
Civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

Gravami e Oneri**Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona e Novara SCRL contro [redacted]
[redacted]
quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 15.09.2006 a rogito Notaio Massimo Luigi Sandi Rep. 83721/8853.
Importo ipoteca: € 5.500.000,00; Importo capitale € 2.750.000,00. Durata 12 anni.
Iscritta a Venezia in data 25.09.2006 ai nn. 10229/41703.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.
Annotazione n. 3793 del 27/09/12 - riduzione di somma di apertura di credito.
- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. contro [redacted]
[redacted]
S.p.A., C.F. 09177600153, quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 10.09.2007 a rogito Notaio Massimo Luigi Sandi Rep. 86619/9928.
Importo ipoteca: € 3.000.000,00; Importo capitale € 1.500.000,00. Durata 11 anni.
Iscritta a Venezia in data 17.09.2007 ai nn. 9724/37756.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.
Annotazione n. 3792 del 27.09.12 - riduzione di somma di apertura di credito
- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. contro [redacted]
[redacted]
[redacted] quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 12.07.2011 a rogito Notaio Massimo Luigi Sandi Rep. 95089/13924.
Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale € 2.000.000,00, durata di 3 anni.
Iscritta a Venezia in data 18.07.2011 ai nn. 4757/23852.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30;

Ipoteca volontaria a favore della Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con-
 tra [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di ap-
 ertura di credito del 29.11.2013 a rogito Notaio Nicoletta Morelli Rep. 56611/12300
 Importo ipoteca: € 2.125.000,00; Importo capitale € 1.250.000,00. Durata 1 anno 7 mesi.
 Iscritta a Venezia in data 06.12.2013 ai nn. 4715/32017.
 Beni colpiti: grava su Venezia
 - Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30;
 - Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.
 Annotazione n. 241 del 22.01.2020 - riduzione di tasso.

- Verbale di Pignoramento a favore Leviticus SPV S.R.L.
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario di Venezia
Rep. 2586/2021 del 05.07.2021 [REDACTED]
Trascritto a Venezia in data 29.07.2021 ai nn. 20611/28398.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.
- Verbale di Pignoramento a favore Leviticus SPV S.R.L.
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario di Venezia
Rep. 4629/2022 del 30.08.2022 contro [REDACTED]
Trascritto a Venezia in data 15/09/2022 ai nn. 24387/34259.
Beni colpiti: grava su Venezia
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.350.000,00**

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

Pag. 6
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl



Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Venezia**
Sestiere Cannaregio N. 6080

Lotto: 1 - Unità immobiliare per speciale esigenza di un'attività commerciale

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

[REDACTED] Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità immobiliare è sita in prossimità del sestiere principale della città: San Marco, dove si trovano i principali palazzi che costituivano il governo di Venezia fino alla sua caduta, infatti era il fulcro del potere politico e religioso veneziano, dove tutto si svolgeva attorno alle Procuratie ed alla Canonica della Basilica, mentre il punto di riferimento per il commercio rimaneva dall'altra parte del Canal Grande in Rialto. Il bene è all'interno del Palazzo storico conosciuto con la denominazione "Cappello Trevisan". Il bene è parte del Palazzo Trevisan Cappello ricordato non solo per la splendida facciata con intarsi marmorei e i preziosi interni dei piani nobili, ma anche per essere appartenuto alla nobildonna Bianca Cappello che lo acquistò nel 1577.

Caratteristica della facciata al piano terra è l'apertura al piano terra di tre portali due dei quali collegati alla fondamenta della Canonica dal ponte omonimo e l'altro dal portale acqueo.

Il bene oggetto di stima ha ingresso dal ponte al civico n. 4328/A, portale a sinistra guardando la facciata, con collegamento dallo scalone di palazzo al piano secondo e ai mezzanini posti tra il piano secondo e terzo.

Caratteristiche zona: centrale di pregio

Area urbanistica: residenziale – commerciale.

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

Servizi offerti dalla zona:

Supermercati (circa 20 m.),

Tabacchi (circa 20 m.),
Panificio (circa 221 m.),
Macelleria (circa 500 m.),
Fruttivendolo (circa 900 m.)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - direzionali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Centro Storico di Venezia.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia, laguna veneta, litorale adriatico.

Attrazioni storiche: Piazza San Marco, Rialto, San Zaccaria.

Principali collegamenti pubblici:

Vaporetto ACTV circa 1 Km.,

Stazione ferroviaria circa 3 Km.,

Aeroporto Marco Polo circa 10 Km.

Identificativo corpo:

A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Venezia, Sestiere Castello n. 4328

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] quota di 1/2 di nuda proprietà.

[REDACTED] quota di 1/2 di nuda proprietà.

[REDACTED] intero diritto di usufrutto.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] usufrutto 1/1;

[REDACTED] nuda proprietà 1/2;

[REDACTED] nuda proprietà 1/2.

Comune Venezia, Sestiere Castello n. 4328/A n. 4329/A,
foglio 16, particella 1061, subalterno 9, graffate con particella 1067 sub. 11 e con particella
4746 sub. 31, piano T-2-3, categoria D/8, rendita € 24.466,00.-

Dati derivanti da:

- proviene per variazione territoriale dal Fg. VE/16 del comune di Venezia sezione Venezia.

- Variazione territoriale del 25/06/2015 in atti dal 05.01.2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L736Q; trasferito al comune di Venezia L736 (n. 86/2016) –

Annotazioni: proviene da variazione territoriale dal Fg. Ve/16.

Confini: A Nord calle del Figher - altra u.i. a Est affaccio libero, altra u.i., a Ovest affaccio libero su Canale della Canonica.

Allegato B: Visura e planimetria catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14633/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: cambio d'uso con opere da residenza a commercio
Oggetto: Condonio edilizio
Rilascio in data 25.01.1991 al n. di prot. 37374/14663/00
Agibilità non presente
Allegato C

Numero pratica: 14632/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: realizzazione di forno dimostrativo per la realizzazione del vetro
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 04/07/1986
Rilascio in data 25.01.1991 al n. di prot. 37374/14662//00
Allegato D

Numero pratica: PG. 306124/2015
Intestazione: [REDACTED] nella persona di [REDACTED]
Tipo pratica: Verbale accertamento contravvenzione edilizia
Per lavori: difformità edilizia
Allegato E

In data 15 giugno 2015 il servizio al controllo del territorio del comune di Venezia ha accertato difformità rispetto gli atti legittimati presenti negli archivi del comune di Venezia ed esattamente sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto il condono edilizio Prot. N. 14633/86 rilasciato: Opere di ristrutturazione edilizia come individuate dall'art. 3 c. 1 L. d del D.P.R. 380/2001, soggette a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ovvero S.C.I.A., ai sensi dell'art 22 c. 3 previa autorizzazione della Soprintendenza B.E.A.P., ai sensi dell'art. 21 del Dlgs. 42/2004:

Art. 33 D.P.R. 380/01:

Opere di straordinaria manutenzione soggette all'obbligo di comunicazione preventiva ai sensi dell'art.6 c. 2 D.P.R. 380/2001 previa autorizzazione della Soprintendenza B.E.A.P., ai sensi dell'art. 21 del Dlgs. 42/2004:

Art. 33 D.P.R. 380/01

Al piano secondo:

1_Costruzione di soppalco in struttura metallica e lamiera

Art. 27 D.P.R. 380/01

previa autorizzazione della Soprintendenza B.E.A.P., ai sensi dell'art. 21 del Dlgs. 42/2004:

2_Nel locale attiguo al magazzino realizzazione di un servizio igienico in luogo di locale disbrigo;

3_chiusura di foro porta e scorporo di locale disbrigo fronte calle della Malvasia;

4_Demolizione di parete divisoria non portante;

5_Installazioni a pareti attrezzate/espositori in arredo a ridosso delle pareti interne del palazzo monumentale, con ricavo di vano deposito nelle cellula frontale;

6_Installazione d'impianto di riscaldamento/raffrescamento, relative tubazioni e terminali appesi al soffitto del palazzo monumentale;

Piano secondo ammezzato:

7_Demolizione e ricostruzione in altra posizione di divisori finalizzata alla realizzazione di servizio igienico disimpegnato e ricavo di cucina attrezzata ad uso dei dipendenti.

Successivamente in data 14 settembre 2015 venivano depositate osservazioni redatte dal tecnico incaricato dalla proprietà, architetto Roberta Pellegriti, dalle quali si evince quanto segue:

Punto 1_ Rimozione soppalco in struttura metallica e lamiera;

Punto 2_ Nel locale attiguo al magazzino realizzazione di un servizio igienico in luogo di locale disbrigo: atto legittimante modifiche eseguite: Variante in corso d'opera Prot. N. 17328/1006/89 rilasciata con

Prot. N. 88316/6363/89 in data 3.09.1990 con parere favorevole della Soprintendenza prot. N. 2471/1990 del 7.06.1990.

Punto 3_chiusura di foro porta e scorporo di locale disbrigo fronte calle della Malvasia:

il foro porta non è stato chiuso ma installato un pannello in cartongesso.

Punto 4_Demolizione di parete divisoria non portante: modifica da sanare previa autorizzazione della Soprintendenza B.E.A.P..

5_Installazioni a pareti attrezzate/espositori in arredo a ridosso delle pareti interne del palazzo monumentale, con ricavo di vano deposito nelle cellula frontale: opere non soggette ad autorizzazione perché arredi ; arredi posti di fronte al camino del salone fronte canale che generano il "deposito" e pertanto non realizzazione di vano.

6_Installazione d'impianto di riscaldamento/raffrescamento, relative tubazioni e terminali appesi al soffitto del palazzo monumentale: installazione impianto concesso all'interno dell'autorizzazione Prot. N. 60450/37331/3658/86 del 01.02.1988 e successivo prot. n. 17328/1006/89.

Piccole difformità rispetto l'atto autorizzato da sanare (incremento numero unità interne).

7_Demolizione e ricostruzione in altra posizione di divisori finalizzata alla realizzazione di servizio igienico disimpegnato e ricavo di cucina attrezzata ad uso dei dipendenti: modifica autorizzata con prot. n. 17328/89 in data 11.10.1989, ma che non comprende l'uso a cucina che è pertanto stata rimossa.

Successivamente in data 7.03.2016 La Soprintendenza B.E.A.P. ai sensi dell'art. 160 del d.lgs. 42/2004 dichiarava che gli interventi eseguiti non arrecano danno al bene tutelato.

Non è stato reperito presso gli archivi comunali la richiesta di sanatoria presentata al Comune di Venezia .

4.1.1 Conformità edilizia:

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di istanza in sanatoria al Comune di Venezia

Compenso tecnico: circa 5000€ esclusi accessori di legge

Diritti di segreteria: circa 100,00€

Oblazione: circa € 1.000,00

DOCFA per variazione

Compenso tecnico: circa 1000€, esclusi accessori di legge

Diritti di segreteria DOCFA: circa € 50,00

Oneri Totali: circa **€ 7150,00** esclusi accessori di legge.

La valutazione della sanatoria e il valore del costo da sostenere per la regolarizzazione del bene sono da ritenersi indicativi poiché solo in fase di istruttoria della pratica sarà possibile valutarli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	<u>D.G.R.V. N. 3987/99</u>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo di tutela ai sensi del DLgs. 42/2004 ex L. 1089/39
Norme Tecniche di attuazione:	Art. 25, Art. 29, Art. 5 Scheda 6,
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Caratteristiche descrittive:

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene.

Il Palazzo Trevisan Cappello risale all'inizio del XVI. Di chiaro gusto rinascimentale, l'impostazione planimetrica si presenta classica.

La facciata è caratterizzata da due ingressi uno dei quali permette l'ingresso alla piccola fornace al piano terra che mantiene nelle finiture i materiali tipici della tradizione veneziana quali pavimenti in marmo, serramenti in legno con vetro a piombo

Il piano secondo è riccamente decorato con opere d'arte di valore alle pareti tradizionale pavimentazione in terrazzo alla veneziana, serramenti lignei come le porte.

Il salone dedicato alle feste è caratterizzato dalla loggia per i musicisti.

Sono presenti impianti di riscaldamento e rinfrescamento con tubazioni e terminale appesi al soffitto ligneo monumentale.

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/potenziale	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso/fornace	Superficie lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
Depositi Vani tecnici	Superficie lorda di pavimento	70,00	0,35	25,00
Piano II nobile	Superficie lorda di pavimento	749,00	1,00	749,00
Piano Ammezzato servizi	Superficie lorda di pavimento	58,00	0,80	46,00
		958,00		900,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Identificativo corpo: A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale in Venezia (VE), Sestiere Castello N. 4328 – 4329/A

Titolare/Proprietario:

per ½ di nuda proprietà,

per ½ di nuda proprietà,

in forza di atto di atto di donazione accettata da [redacted] el 04.07.2003, notaio Nicoletta Morelli rep. 39920, trascritto a Venezia in data 14.07.2003 ai nn. 18509 rp e 28644 rg.,

[redacted] 1/1 per diritto di usufrutto da [redacted] con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 04.07.2003 per notaio Nicoletta Morelli rep. 39920, trascritto a Venezia in data 14.07.2003 ai nn. 18509 rp e 28645.

Occupato dalla società [redacted] con contratto di locazione (Allegato G_1)

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub.31;
 - Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30.
- Annotazione n. 241 del 22.01.2020 - riduzione di tasso

6.2.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore Leviticus SPV S.R.L.

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario di Venezia

Rep. 2586/2021 del 05.07.2021 contro [REDACTED]

Trascritto a Venezia in data 29.07.2021 ai nn. 20611/28398.

Beni colpiti: grava su Venezia

- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub.31;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30.

Pignoramento a favore Leviticus SPV S.R.L.

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario di Venezia.

Rep. 4629/2022 del 30.08.2022 contro [REDACTED]

Trascritto a Venezia in data 29.07.2021 ai nn. 20611/28398. Beni colpiti: grava su Venezia

- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31;
- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 8 graffate Fg. 16, Particella 4746, Sub. 30.

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Domanda giudiziale – riduzione donazione del 2 febbraio 2007, Numero di repertorio 1 emesso da Tribunale di Venezia, a favore di [REDACTED] contro gli esecutati [REDACTED]

Trascritta a Venezia in data 16.04.2008 ai nn. 8257/13343.

Beni colpiti: grava su Venezia

- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.

Domanda giudiziale – riduzione donazione del 2 febbraio 2007, Numero di repertorio 1 emesso da Tribunale di Venezia, a favore di [REDACTED] contro gli esecutati [REDACTED]

Trascritta a Venezia in data 16.04.2008 ai nn. 8258/13344.

Beni colpiti: grava su Venezia

- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31.

Cessione di pignoni – Pubblico Ufficiale Notaio Nosari Piergiorgio di Bergamo rep. 11006/8340 del 18.06.2021 a favore di Banca di Credito Cooperativo Bergamasca e Orobica-Società Cooperativa, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Venezia Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31 contro [REDACTED]

Trascritto a Venezia in data 29.06.2021 ai nn. 17331/23784.

(Allegato N,O,P)

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 660/750€

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.169,87€

Inoltre il condominio deve pagare 15.861,27€ di spese legali

Millesimi di proprietà: 281.42/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non segnalati

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

Avvertenze ulteriori: non riscontrate.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Sono state esperite le ricerche di mercato che, stante la particolare congiuntura economica, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della rilevante consistenza e valore storico dello stesso non hanno consentito di individuare immobili all'attualità oggetto di compravendite nella realtà del mercato immobiliare locale in numero tale da consentire l'applicazione di una metodologia diretta sintetico-comparativa.

Ritenuto che al momento della valutazione deve tenere necessariamente conto dell'attuale destinazione urbanistica, si è esclusa la possibile trasformazione del bene in una destinazione che trovi apprezzamento nel mercato, tale da giustificare successivamente l'adozione di un procedimento diretto.

Nel caso di specie, in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, della sua ubicazione, tenuto conto della conoscenza del canone di locazione annuo recentemente concordato tra le parti (allegato G_1), si ritiene di ricorrere alla metodologia estimativa reddituale per la determinazione del più probabile valore di mercato.

La capitalizzazione è un procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale.

Si è ritenuto di applicare la tipologia di reddito lordo e quale tasso d'interesse quello lordo dato dalla Banca d'Italia (1,25%). In termini pratici si preferisce individuare il reddito lordo anziché quello netto il cui calcolo è pesantemente influenzato dalla quantificazione delle spese da detrarre che possono oscillare in un intervallo abbastanza ampio e di conseguenza produrre notevoli variazioni nella determinazione del valore finale del bene.

Al valore di stima viene applicata la riduzione del valore dovuta alla non disponibilità del possesso del bene con coefficiente di riduzione pari al 50%.

8.2.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare.

8.3.3 Valutazione corpi:

A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

prezzo annuo dell'affitto / saggio di interesse = valore dell'immobile

€ 255.000/1.25% = 20.400.000€

Riduzione valore dovuto alla non disponibilità del possesso del bene:

20.400.000 x 0.50 = 10.200.000€

valore quota per ½ di nuda proprietà: € 2.990.000
valore quota per ½ di nuda proprietà: € 2.990.000
valore quota 1/1 diritto di usufrutto: € 3.220.000

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	--------------------

Valore corpo	€ 10.200.000
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.200.000
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.200.000
Valore di stima	€ 10.200.000

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	900	€ 10.200.000	€ 10.200.000

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta All'immediatezza della vendita giudiziarie e per Assenza di garanzia di vizi come da disp. Del G.E.:	€ 9.180.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.150,00

Costi di cancellazione oneri e formalità presunti:

Tipologia	Costo
Iscrizione d'ipoteca - volontaria	€ 294,00
Iscrizione d'ipoteca - volontaria	€ 294,00
Iscrizione d'ipoteca - volontaria	€ 294,00
Iscrizione d'ipoteca - volontaria	€ 294,00

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione di un bene all'asta effettiva somma dovuta sarà calcolata specificatamente dall'Agenzia del Territorio (vedi circolare Agenzia delle Entrate n. 8/E del 04/03/2015)

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 9.172.850,00

€ 9.200.000,00

valore quota per ½ di nuda proprietà: € 540.000,00

valore quota 1/1 diritto di usufrutto: € 720.000,00)

Identificativo corpo:

A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale

Indice di prestazione energetica: **APE** Palazzo Trevisan Cappello: Codice Identificativo 51571/2021 valido fino al 26/05/2031. (Allegato B)

Valutazione della sola quota indivisa

**Unità immobiliare adattata per speciali esigenze
di un'attività commerciale**

Elenco Allegati

Allegato B: Visura e planimetria catastale, APE

Allegato C: Concessione edilizia in sanatoria Prot. 14633/86

Allegato D: Autorizzazione in sanatoria Prot. N. 14632/86

Allegato E: Accertamento contravvenzionale Prot. 306124/15

Allegato F: Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato G: Documentazione fotografica

Allegato G 1: Contratto di affitto

Allegato N.O.P: Ispezione ipotecaria Conservatoria RR/II Venezia.

Allegato Q: risposta di chiarimento valori di stima Avv.to Casellati

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

Regime fiscale della vendita: Soggetta ad imposta di registro, non è un bene strumentale d'azienda.

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Beni in **Venezia (VE)**
Castello N. 4328/A - 4329/A

Risposta al primo punto del quesito
Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

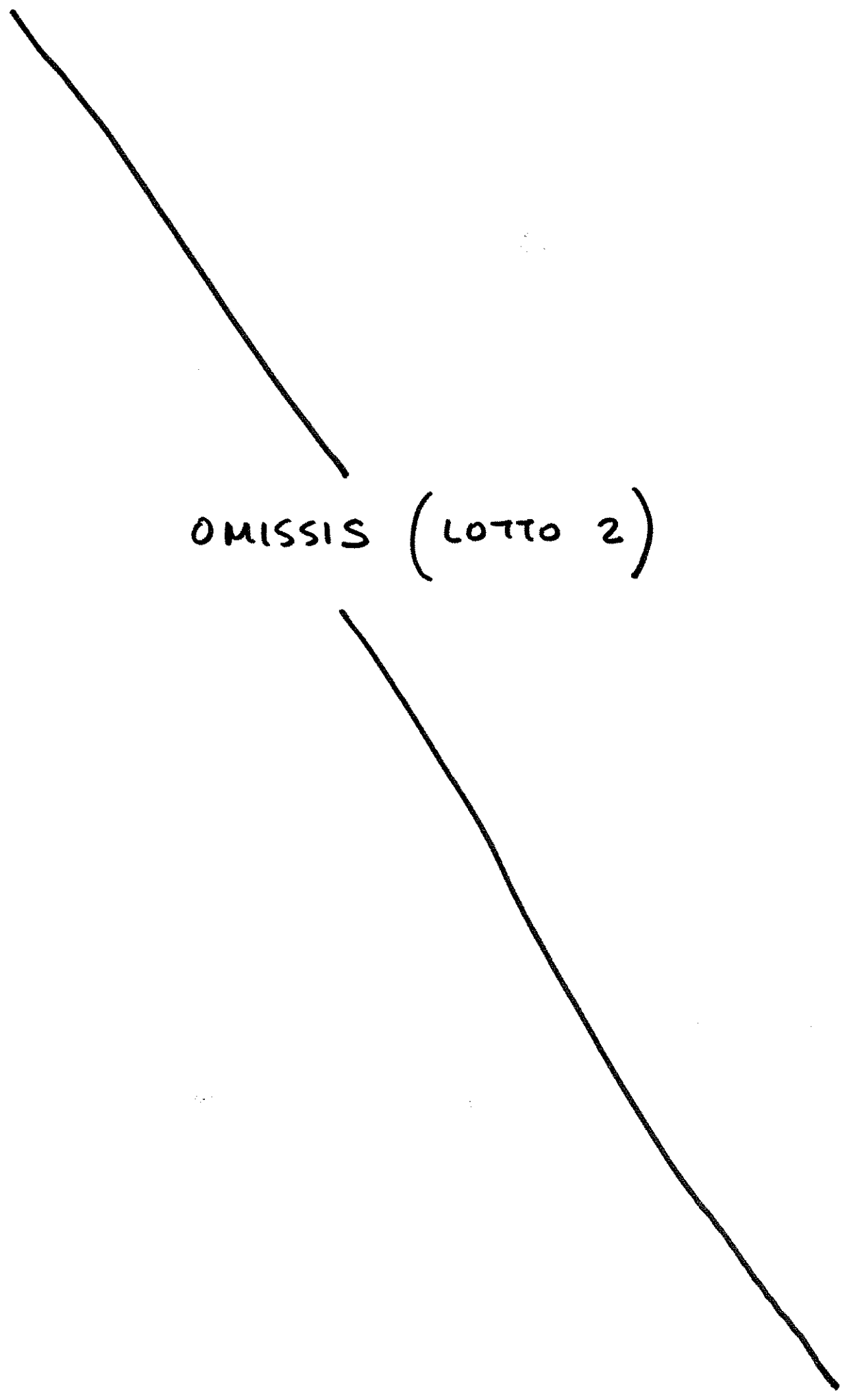
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Residenza: Venezia -
Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

Il Palazzo cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto è posto nel cuore del centro storico di Venezia, nel Sestiere di San Marco in prossimità di Piazza San Marco, area storica e con numerose



OMISSIS (LOTTO 2)

