## Tribunale di Venezia

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA
contro:



N° Gen. Rep. **253/2022** data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto 1

Unità immobiliare per speciale esigenza di un'attività commerciale

Lotto 2

**Abitazione** 

Esperto alla stima: Maria Grazia Maggiolo

Codice fiscale: MGGMGR62C57L736R

Studio in: San Marco n. 2923 - 30124 Venezia

Telefono: 041.2760171

Email: arch.maggiolo@gmail.com

Pec: maria-grazia.maggiolo@archiworldpec.it

Pag. 1 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl material and electronic materials are particularly specifically and a

## 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:

Venezía, Sestiere Castello civico 4328/A - 4329/A

### Quota e tipologia del diritto:

Residenza: Venezia Stato Civi-

le: coniugata in regime di separazione dei beni.

Residenza: Venezia - Stato Civi-

le: coniugato in regime di separazione dei beni.

diritto di usufrutto; Cod. Fiscale

Residenza: Venezia - Stato Civile: co-

niugato in regime di separazione dei beni.

## Gravami e Oneri Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona e Novara SCRL contro

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

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

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.

Pag. 2 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



Iscritta a Venezia in data 18.07.2011 ai nn. 4757/23852.

Beni colpiti: grava su Venezia

- Fa. 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. 3761 del 25.09.2012 - proroga durata.

Ipoteca volontaria a favore della Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro derivante da concessione a garanzia di a-

pertura 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. 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.

## Trascrizioni:

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

The property of the property of the matter of the property of the color

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 d

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 pigioni 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

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

- 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 contro

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

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.

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in <u>€ 9.200.000,00</u> cui si trova:

Lotto 2

The first of the second of the

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

Residenza: Venezia -

Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

राहरूच्या का वार्यक करवा करें के वार्यकार केल्क्सिका के के कार्यकार कर विदेश स्थान कर किल्का स्थान स्थान स्थान 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

quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 15.09.2006 a rogito Notajo 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

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

- <u>Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. contro</u>

quale debitore non datore di ipoteca; derivante da concessione a garanzia di a-

pertura 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;

Pag. 4 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



- Fg. 16, Particella 1061 Sub. 9 graffate Fg. 16, Particella 1067, Sub. 11 Fg. 16 Particella 4746, Sub. 31. Annotazione n. 3761 del 25.09.2012 proroga durata.
- Ipoteca volontaria a favore della Banca della Bergamasca Credito Cooperativo Società Cooperativa contro derivante da concessione a garanzia di apertura 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
  - Fq. 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.

## Trascrizioni:

- 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

  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
  - 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.

and the second of the second second

and great the control of the control

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in <u>€ 2.350.000,00</u> cui si trova:

## 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.

Quesit	i	
I quesit	ti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:	
1.	l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della do- cumentazione 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 do- cumentazione e soprattutto il difetto della continuità delle tra- scrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamen- te le operazioni di stima;	pag. 8 - 18
	l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio pres- so il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispet- to al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;	pag. 8 – 18
3.	provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;	pag. 8 – 19
4.	provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;	pag. 9 - 20
5.	lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;	pag. 13 - 24



6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i	Pag. 13 – 24
vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria	4
dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - arti-	
stico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che re-	i i
stano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancel-	
latí dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò ne-	
cessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi	
esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza	
dei seguenti oneri e vincoli:	
per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:	
<ul> <li>domande giudiziali e sequestri (precisando se la</li> </ul>	
causa sia in corso ed in quale stato)	
atti di asservimento urbanistici	
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di as-	
segnazione della casa coniugale al coniuge	
altri pesi e limiti d'uso	and the state of t
2. per i vincoli ed onerì 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	pag. 19 – 25
gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già	Parate
deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadu-	
te non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della peri-	
zia;	
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di	pag. 15 – 26
stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima,	
esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valo-	
re a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli ade-	4
guamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzio-	
ne, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eli-	
minabili 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'e-	
ventuale 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	pag. 17 - 27
della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di ven-	
dita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamen-	
te divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potreb-	
bero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di	
terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'op-	
portunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile inte-	
resse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;	
10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun	Pag. 17 - 28
bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della con-	
cessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di	
provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro	





C
c
ū
Ľ
ò
٥
(
٢
9
Ċ
Ų.
4
*
٠.
3
ð
2
ő
5
٠.
ō
•
Ĵ
Ÿ
ç
Ġ
-
4
*
·Ł
Ţ
٦
ù
ċ
_
<
ī
•
ď
ž
<
Ω
Ü
c
U
Ω
=
۵
ö
Ξ
0
Ξ
Ξ
Ξ
110 V
Ξ
110 V
MARKA DAY ADEL
110 V
Emanas On: ABIL
A Employed One ABIL
Emanas On: ABIL
A Emana On. ABIL
A 71A Emana On. ABIL
DAZIA Emana On. ABIL
A 71A Emana On. ABIL
DAZIA Emana On. ABIL
A CENATIA EMARA Our ABIL
A CENATIA EMARA Our ABIL
DAZIA Emana On. ABIL
A CENATIA EMARA Our ABIL
A CENATIA EMARA Our ABIL
A CENATIA EMARA Our ABIL
MANDIA COAZIA Emana Our ADI
A CENATIA EMARA Our ABIL
I O MANDIA COATIA CONTRA OFFI
MANDIA COAZIA Emana Our ADI
101 O MADIN COATIN CHARLE OF A BILL
I O MANDIA COATIA CONTRA OFFI
FIGH O MADIN GOATIA EMANA O ICIO
101 O MADIN COATIN CHARLE OF A BILL
FIGH O MADIN GOATIA EMANA O ICIO
FIGH O MADIN GOATIA EMANA O ICIO
FIGH O MADIN GOATIA EMANA O ICIO
FIGH O MADIN GOATIA EMANA O ICIO
ANADOLO! O MADIN COAZIA Emanas Day ADI
FIGH O MADIN GOATIA EMANA O ICIO
ANADOLO! O MADIN COAZIA Emanas Day ADI
ANADOLO! O MADIN COAZIA Emanas Day ADI

ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammon- tare 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;	pag. 18 - 28
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:	Pag. 18 - 28
1. lotto;	
2. diritto reale staggito	
3. quota di proprietà	
4. identificativo catastale	
5. valore attribuito.	

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

## Premessa

Con disposizione del 18 ottobre 2022 notificata mezzo di posta elettronica il G.E. Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare n. 253/2022 la scrivente architetto Maggiolo Maria-Grazia, incaricandola di stimare i beni oggetto dell'esecuzione.

In data 27 ottobre 2022 la scrivente prestava giuramento di rito (allegato A)

La sottoscritta in ottemperanza all'incarico ricevuto ha eseguito l'accesso presso i pubblici uffici ( Urbanistica, Edilizia Privata di Venezia, Ufficio Registro e Conservatoria RR.II. di Venezia, Catasto).

Durante lo svolgimento dell'incarico affidato la scrivente per motivi di salute ha presentato istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, proroga concessa dal G.E.

In data 9 febbraio 2023 ha effettuato il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto di procedimento eseguendo rilievi metrici e fotografici.

In data 13 febbraio c.a. veniva inviata ai legali e per la parte esecutante, e per gli esecutati a mezzo di posta elettronica l'elaborato peritale.

In data 13 febbraio 2023 l'avv.to Casellati inviava alla scrivente comunicazione PEC con chiarimenti circa le valutazioni di stima formulate; successivamente in data 23 febbraio 2023 veniva trasmessa tramite PEC ai legali delle parti del procedimento il chiarimento richiesto. (Allegato Q)





# 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

Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

coniugato in regime
di separazione dei beni.

## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1DESCRIZIONE 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 acquisto 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.),

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 adritico.

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

quota di ½ di nuda proprietà.

quota di ¼ di nuda proprietà.

intero diritto di usufrutto.

## Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

usufrutto 1/1;

nuda proprietà ½; nuda proprietà ½.

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.

<u>Confini</u>: 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: Pag. 10 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl Dat 1140 DELO I NAMBIA DEDATIA Emocan Dat ABIBABEN E B A KIR NA 9 Exciptat. ENETOR CORACTARREGION OF ARTINERED

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: cambio d'uso con opere da residenza a commercio

Oggetto: Condono edilizio

Rilascio in data 25.01.1991al n. di prot. 37374/14663/00

Agibilità non presente

Allegato C

Numero pratica: 14632/86 Intestazione

Tipo pratica: Condono 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: nella persona di

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

Pag. 11 Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

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 chiusi 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 della'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:	D.G.R.V. N. 3987/99
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

ساباه ۱۳۰۸ کا ۱۹۰۸ کا

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Certificato Destinazione Urbanistica Allegato F

#### Note sulla conformità:

Limitatamente a quanto sopra esposto circa la legittimità edilizia ovvero per le modifiche interne realizzate in maniera difforme all'atto legittimante depositato al comune.

## Descrizione: punto A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale

L'unità immobiliare è sede espositiva della dell

All'esposizione si accede dal ponte privato omonimo del palazzo (foto n. 1) al piano terra dove vi è l'ingresso con due forni (foto n. 2) per la dimostrazione della lavorazione del vetro. La restante parte al piano terra è caratterizzata da vani tecnici e di servizio all'attività con cortile interno privato dove è presente l'ascensore che permette il collegamento al piano secondo luogo di esposizione dei vetri artistici (foto n. 3).

L'accesso al piano secondo nobile, luogo adibito all' esposizione dei vetri artistici avviene tramite l'ampio scalone del Palazzo e all'ascensore con accesso dalla corte interna.

Il piano nobile rispetta lo schema architettonico tripartito e la presenza del piano ammezzato che si sviluppa sui fianchi dei vani centrali, le parti nobili del palazzo e di rappresentazione della famiglia veneziana. La cellula frontale è caratterizzata dalla polifora balconata sulla facciata principale prospiciente il Rio della Canonica in corrispondenza del salone da ricevimento con luogo in parte di essa di soppalco

per i musicanti.

Attorno ai vani centrali si distribuiscono gli altri locali.

Il piano nobile è riccamente adornato alle pareti con travi a vista decorate e tipico pavimento alla veneziana. Ampio nella sua consistenza è arricchito dai mezzanini di servizio. (foto da n. 4 a n. 9).

Attualmente l'esposizione è chiusa a causa dell'emergenza COVID e pertanto è in funzione la sola fornitura di acqua le altre utenze risultano chiuse.

Allegato G: Documentazione fotografica

## 1. Quota e tipologia del diritto

quota di ½ di nuda proprietà.

quota di ½ di nuda proprietà.

intero diritto di usufrutto.

Superficie lorda complessiva di circa mq 900,00

E' posto al piano: T – 2 - Ammezzato

L'edificio è risalente all'inizio del XVI secolo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4328/A – 4329/A

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 compreso il piano terra.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità edilizia si presenta in buono stato di conservazione nelle facciate, con ascensore di collegamento al piano secondo, con scale di comoda percorrenza.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4328/A 4329/A.

Pag. 13 Ver 3.2.1 Edicom Finance srl



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	Superficie lorda di pavimento	58,00	0,80 a	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 ¼ di nuda proprietà,

per ¼ di nuda proprietà, 🖫

in forza di atto di atto di donazione accettata da la la la le 104.07.2003, notaio Nicoletta Morelli rep. 39920, trascritto a Venezia in data 14.07.2003 ai nn. 18509 rp e 28644 rg.,

1/1 per diritto di usufrutto da 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

con contratto di locazione (Allegato G\_1)

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- - 6.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna.
  - 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Pag. 1 Ver 3.2.

Edicom Finance srl

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

#### 6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona e Novara SCRL contro

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

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

lpoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.A.

uale 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. 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. 3761 del 25.09.2012 proroga durata.

Ipoteca volontaria a favore della Banca della Bergamasca – Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro

sione a garanzia di apertura 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

Pag. 15 Ver 3.2.1

- 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

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

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 contro

gli esecutati

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 contro gli esecutati

The state of Manager is a date of Control

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 pigioni – 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

Trascritto a Venezia in data 29.06.2021 ai nn. 17331/23784. (Allegato N,O,P)

## 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 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

### 8.1.1Criterio 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 partì (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%.

#### 8.2.2Fonti di informazione:

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

g. 17 3.2.1 e. srł فاستميل المديري المديري والمديرة والمديرة والمديرة والمعالم المديرة والمديرة والمدير

## 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

graduckij, i ja makustinati

Equivalente	
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

Destinazione Superficie Valore Unitario Valore Complessivo

Riepilogo:

i 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

## 8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta

€ 9.180.000,00

All'immediatezza della vendita giudiziaria e per

Assenza di garanzia di vizi come da disp. Del

GF

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 7.150,00

e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità presunti:

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

Pag. 18 Ver 3.2.1

Edicom Finance srl

	Totale costi di cancellazione	€ 1764,00
Trascrizione pregiudizievole - pignoramento		€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - pignoramento		€ 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)

## 8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 9.172.850,00

Arrotondato a:

valore quota per ½ di nuda proprietà: € 540.000,00 alore quota per ½ di nuda proprietà: € 540.000,00 valore quota 1/1 diritto di usufrutto: € 720.000,00) € 9.200.000,00

## 8bis Classamento energetico dell'immobile:

## Identificativo corpo:

A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale Attestazione Prestazione Energetica:

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

## Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Valore diritti e quota

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

ID

1/1

## Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegato A: Giuramento

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

## Risposta all'undicesimo punto del quesito

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.

Dr. ABHBABEN B B A NIC OA 9 Sadda BRANGBARAGABANA BARAGARA

CINNOS DIS NAAGOIOS O AAADIA GOAZIA GHAAAA

Lotto	1. Corpo A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale
Diritto reale staggito e Quota proprietà	di nuda proprietà, di nuda proprietà, per diritto di usufrutto
Identificativo catastale	Corpo A- Unità immobiliare adattata per speciali esigenze di un'attività commerciale:  Identificato al catasto Fabbricati:
	Comune di Venezia, Castello n. 4328/A n. 4329/A, piano T-2-3, foglio 16, particella 1061, subalterno 9, graffate particella 1067 sub. 11 particella 4746, sub. 31, categoria D/8, rendita € 24.466,00 Euro
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 9.200.000,00€

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

## Lotto 2: B - Abitazione

## 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

Residenza: Venezia -

Stato Civile: coniugata in regime di separazione dei beni.

Residenza: Venezia -

Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni.

## Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

## **3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:**

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

Pag. 20

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



OMISSIS (LOTTO 2)

L'Esperto alla stima Maria Grazia Maggiolo

