

1350

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SETTORE CIVILE

SEZIONE FALLIMENTARE

Proc. fall. n. 606/11 del 21 novembre 2011

Fallimento in proprio [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DR. LUIGI ARGAN

CURATORE: Dr. Federico Marengo

\*\*\*\*\*

DEPOSITO perizia di stima della quota di bene  
immobile del fallito sig. [REDACTED] - LOTTO 5.

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. GD,

il sottoscritto dr. Federico Marengo, Curatore del fallimento sopra  
indicato,

DEPOSITA

La perizia di stima della quota dell'immobile in Venezia, Località  
Giudecca, redatta dall'ing. Raffaele Torella.

Con osservanza,

IL CURATORE

Roma, 5 novembre 2018

Dr. Federico Marengo





**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**Sezione Fallimentare**

**G.D. Dr. Luigi ARGAN**

**Procedura fallimentare n. 606/ 2011**

**Fallito in proprio:** [REDACTED]

**Curatore: Dott. Federico MARENGO**

**Consulenza tecnica estimativa**

**Per fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà  
per 12,312/10.000 - adibito ad albergo (categoria "3 stelle")  
situato nel Comune di Venezia, dell'isola della Giudecca**

**Tecnico estimatore: Dott. Ing. Raffaele Torella**

## TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

G.D. Dr. Luigi ARGAN

Curatore fallimentare: Dott. Federico Marengo

Fallito:

R.G. 606/2011

### CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

**Per fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà  
per 12,312/10.000 - adibito ad albergo (categoria "3 stelle")  
situato nel Comune di Venezia, dell'isola della Giudecca**

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Torella, tecnico estimatore nel fallimento di cui in epigrafe, con studio in Roma, Via Pio Emanuelli n.31, c.a.p. 00143, tel 065043341, mob. 3387674630, iscritto all'Ordine Ingegneri Provincia di Roma al n. 15561, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Civile di Roma al n.6945.

### Premessa

Dopo essere stato proposto al G.D. Dr. Luigi ARGAN dal Curatore Dr. Federico Marengo, per la nomina di Tecnico Estimatore nella procedura di fallimento di cui in epigrafe, a carico del Sig. Torregiani Roberto, lo scrivente dichiarava di essere in posizione indifferente nei confronti del fallito ed accettava l'incarico peritale. A seguito dell'autorizzazione del G.D., lo scrivente riceveva, nel giugno 2017 la lettera d'incarico dal Curatore Dott. Federico Marengo, presso il suo studio, sito in Roma, Via Dei Gandolfi N.6, venendo nominato tecnico estimatore. Allo scrivente venivano comunicati i quesiti peritali, per stimare il valore venale del fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà per 12,312/10.000 - adibito a servizi turistico-ricettivi, utilizzato come albergo ("3 stelle") situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca.

In particolare i quesiti peritali rivolti allo scrivente si sostanziavano nelle seguenti attività:

1. Individuare l'immobile fisicamente attratto alla massa dei beni del fallimento, effettuando indagini, sopralluoghi, riscontri catastali, visure ipotecarie e documentazione fotografica;
2. Descrivere i beni oggetto di stima, verificare la rispondenza ai dati catastali e stimare il valore venale dei beni, previa indagini di mercato, basate sia su dati tratti da fonti istituzionali che su documenti di riscontro attendibili a livello nazionale. Indicare altresì sia i congrui canoni di locazione e/o di indennità, sia l'eventuale possibilità di frazionamento dei beni, allo scopo di massimizzare il ricavato dalla vendita degli stessi.

Si rammenta che il giorno 18 gennaio 2014 è stata depositata dallo scrivente la prima parte della relazione estimativa, avente in oggetto alcuni veicoli. Il 5 maggio 2014 è stata depositata la seconda parte della relazione estimativa, avente in oggetto il presente immobile. Tale stima è stata oggetto di aggiornamento, per il fatto che sono trascorsi oltre tre anni dalla stesura della suddetta relazione peritale e l'andamento del mercato immobiliare ha inciso sulla stima effettuata precedentemente.

#### **SI ESPONE - IN SINTESI - IL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

La comproprietà (12,312/10.000) di un fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, adibito a servizi turistico-ricettivi, utilizzato come albergo nella categoria "3 stelle" situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca era stata stimata, dallo scrivente, nel maggio 2014 pari a 18.000,00 €. Oggi, in considerazione della persistente sfavorevole congiuntura economica, che investe il mercato immobiliare, la suddetta stima è stata riesaminata ed è emerso che il valore inizialmente indicato si è ridotto di circa il 5,5%, attestandosi su un valore aggiornato pari a 17.000,00 € (diciassettemila/00 euro). Il congruo canone annuo di locazione è stimato pari a 22.162,00 €.

Nelle tabelle seguenti si riassumono i criteri ed i valori di stima.

**Dati generali sull'immobile in oggetto**

**Ubicazione:** Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca. Quest'isola (con circa 5.000 abitanti), da alcuni decenni è stata recuperata e vi sono sorti complessi residenziali d'avanguardia che si integrano con il recupero degli antichi edifici industriali. L'immobile in oggetto è posto a circa 150 m dal Rio del Ponte Lungo, posto in zona baricentrica rispetto all'intera isola. Il trasporto, da e per Venezia, è assicurato dalle linee di trasporto pubblico. Il centro storico della Giudecca è completo di opere di urbanizzazione e presenta infrastrutture di buon rilievo socio-economico.

**Dimensioni e stato di conservazione** – Trattasi di un immobile, composto da due fabbricati attigui, entrambi destinati a servizi turistico – ricettivo, concesso in locazione e gestione di servizi alberghieri alla stessa società dalla quale è stato acquistato. Secondo tale contratto di locazione alla parte acquirente è attribuito il diritto di eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata, sulle seguenti unità:

suite n.10 codice 8 - pari a 6,156/10.000

suite n.11 codice 7 - pari a 6,156/10.000

In particolare, sia la suite n.10 che la suite n.11, poste entrambe al piano terreno, sono di tipologia "M2 +1" (camere matrimoniali con un posto aggiunto), ovvero possono ospitare ognuna, fino ad un massimo di tre persone. Ognuna delle due suindicate suite ha una superficie utile di circa 25 mq. Le due suite sono attigue e, all'occorrenza, possono essere rese comunicanti mediante due porte interne.

Entrambe le suddette suite sono provviste di finestre verso l'esterno del fabbricato, orientate verso Sud-Est.

Per l'utilizzo dei suddetti beni si rimanda a quanto previsto nel contratto di gestione e per i periodi corrispondenti ai predetti codici individuati nel regolamento, che disciplina l'atto di compravendita, allegato all'atto di acquisto (In Allegato 3 si riporta la copia conforme del suddetto regolamento). Attualmente il regolamento vigente assegna alle due suite in oggetto il diritto di utilizzo per una settimana nel mese di Febbraio.

In particolare si precisa che sono compresi nella proprietà tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e la dotazione del complesso. Il fabbricato in oggetto è anche dotato di due specchi d'acqua nel Rio della Palada.

**Caratteristiche costruttive:** L'immobile, che si compone di due fabbricati attigui d'epoca, ha, complessivamente, una superficie lorda di circa 1.200 mq, disposti su 3 livelli fuori terra. Le caratteristiche costruttive del palazzo d'epoca, per quanto è stato possibile appurare nel corso delle indagini, ha muratura portante (in mattoni), solai con travature in legno (copertura a tegole a tre falde inclinate).

Si ipotizza che ci sia stato effettuato un recente intervento di ristrutturazione e di consolidamento. Il fabbricato risulta attualmente suddiviso in 30 unità ricettive.

**Visure ipotecarie:**

- Trascrizione del 09/06/2007 - Registro Particolare 13847 Registro Generale 24087 Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 23369/11190 del 17/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VENEZIA(VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

- Trascrizione contro del 25/03/2011 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 9791 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA Repertorio 15579/2011 del 21/03/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART 321 C.P.P. Immobili siti in VENEZIA(VE)

- Trascrizione contro del 05/01/2012 - Registro Particolare 442 Registro Generale 631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA GIP Repertorio 19052/2011 del 30/11/2011 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 317 CPP Immobili siti in VENEZIA(VE)

CALCOLO SUPERFICIE LOCATIVA -SL					
SUPERFICI NETTE					
Tipo di superficie	[mq]	Id di destinazione	[mq]	IS di stato manutentivo	[mq]
Sup. Primaria	800,00	1,00	800,00	1,00	800,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		
Sup. Porticato	0,00	0,25	0,00		
Sup. Scoperta	0,00	0,10	0,00		
		<b>SLP</b>	<b>800,00</b>	<b>SLCP</b>	<b>800,00</b>
SLP - sup. loc. pond.	SLCP sup. loc. calc pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -SC					
SUPERFICI LORDE					
Tipo di superficie	[mq]	Id di destinazione	[mq]	IS di stato manutentivo	[mq]
Sup. Primaria	1200,00	1,00	1200,00	1,00	1200,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		0,00
Sup. Porticato	0,00	0,25	0,00		0,00
Sup. Scoperta	0,00	0,10	0,00		0,00
		<b>SCP</b>	<b>1200,00</b>	<b>SCCP</b>	<b>1200,00</b>
SCP - sup. com. pond.	SCCP sup. com. calc pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

Fabbricato d'epoca adibito ad albergo ZONA: VENEZIA - ZONA SUBURBANA DI PREGIO QUOTAZIONE PREZZO DI VENDITA				
Fonte	Min Q/mq	Max Q/mq	Q/mq Assunto	Quotazioni Q
Osservatorio Mobiliare Italiano (imm. Commerciale)	2.600,00 €/mq	3.600,00 €/mq	3.600,00 €	Q1 OMI 5.319,00 €
Indagini di mercato (albergo in esercizio)	13.000,00 €/mq	18.000,00 €/mq	16.000,00 €	Q2 Indagine.Mercato 23.639,00 €
Reddito da capital. canone annuo	Canone mensile 80,00 €/mq	Canone mensile 120,00 €/mq	C/mq mensile 100,00 €	Q3 Red.Cap.Canone 22.162,00 €
Superficie Commerciale ponderata. calc. SLpc = 1.200 mq			quota di proprietà = 12,312/10.000	
Superficie Locazione ponderata calcolata SCpc = 800 mq				
Quotazione Q = (SC <sub>pc</sub> x Q/mq Assunto) x quota di proprietà				
Reddito da capitalizzazione = [(SLpc x C/mq mese Assunto x 12) x 100 / 4] - 25% di detrazioni				
Q media = (SL <sub>pc</sub> x (Q1 + Q2 + Q3)) / 3 x quota di proprietà				Prezzo di vendita 17.000,00 €

Fabbricato d'epoca adibito ad albergo ZONA: VENEZIA - ZONA SUBURBANA DI PREGIO QUOTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE				
Fonte	Min C/mq mensile	Max C/mq mensile	C/mq Assunto mensile - detraz	Canone/mq annuo - detrazioni
Osservatorio Mobiliare Italiano	Non disp.	Non disp.		
Indagini di mercato	80,00 €/mq	120,00 €/mq	75,00 €/mq	900,00 €
C medio mq mese	80,00 €/mq	120,00 €/mq	75,00 €/mq	900,00 €
Superficie Locazione ponderata calcolata SCpc = 800 mq				
C <sub>medio</sub> = SCpc x Ca x quota di proprietà			Canone annuo di locazione 22.162,00 €	

DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Venezia in Corte Ferrando 409/C								
Mappale	Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
192	18	18	13	3	D/2	2	1200 mq	€ 59.156,00
DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Venezia in Corte Ferrando 409/D								
192	18	18	14	3	D/2	2	1200 mq	€ 4.260,00

**ESPONE**

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

**RELAZIONE**

La relazione tecnica è composta di n. 28 pagine ed è suddivisa come segue:

\* \* \*

<b>A - Svolgimento delle operazione peritali</b>	<b>8</b>
<b>B - Individuazione immobile</b>	<b>10</b>
<b>C - Stima immobile</b>	<b>10</b>
<b>C 1 - Descrizione immobile</b>	<b>11</b>
<b>C 2 - Ubicazione e Confini</b>	<b>13</b>
<b>C 3 - Contesto urbanistico</b>	<b>13</b>
<b>C 4 - Sup. effettive e calcolo sup. ponderate</b>	<b>15</b>
<b>C 5 - Dati catastali</b>	<b>17</b>
<b>C 6 - Titolo di proprietà</b>	<b>20</b>
<b>C 7 - Stato dei luoghi</b>	<b>21</b>
<b>C 8 - Metodo di valutazione</b>	<b>21</b>
<b>C 9 - Valutazione dell'immobile</b>	<b>24</b>
<b>C 10 - Canone annuo di locazione dell'immobile</b>	<b>26</b>
<b>D - Conclusioni</b>	<b>27</b>
<b>E - Allegati</b>	<b>28</b>

\* \* \*

## **A - Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno comportato accertamenti sull'immobile in oggetto, situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca. Sono poi state svolte ricerche documentali presso gli uffici competenti, indagini di mercato, visure ipotecarie e catastali. In particolare sono stati effettuati

### **- Accertamenti tecnici**

Scopo degli accertamenti è stato quello di individuare inequivocabilmente gli immobili in oggetto, verificarne la consistenza planimetrica e volumetrica, l'ubicazione all'interno dei rispettivi fabbricati condominiali, le relative caratteristiche costruttive, il grado di vetustà e lo stato di conservazione specifico dell'immobile. I rilievi fotografici delle singole unità immobiliari, effettuati nel corso dei rispettivi sopralluoghi sono riportati in allegato.

Gli esami documentali hanno anche consentito di effettuare la verifica della rispondenza dell'immobile, la consistenza e la destinazione d'uso rispetto alla documentazione catastale depositata.

Ulteriore azione delle attività peritali è stata

### **la ricerca di documentazione ipotecaria e catastale:**

- sia presso gli Uffici sia del Catasto di competenza,
- sia presso la Conservatorie dei RR.II. di competenza.

Complessivamente sono stati effettuati accertamenti documentali per poter verificare sia la consistenza catastale, sia l'eventuale esistenza di pregiudizi, iscrizioni e trascrizioni relative ai rispettivi immobili.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti tecnici e catastali, l'azione conclusiva delle attività peritali è stata

**l'indagine di mercato:**

- sia mediante la ricerca dei dati di mercato resi disponibili presso l'Osservatorio Immobiliare Italiano (Agenzia delle Entrate),
- sia mediante l'acquisizione dei dati di mercato reperibili presso primari operatori immobiliari di rilevanza nazionale.

L'indagine ha consentito di acquisire le quotazioni economiche parametrizzate, praticate nel settore immobiliare, relativamente sia ai prezzi di vendita, che al valore dei canoni di locazione.

La presenta attività peritale, nel merito ha riesaminato la perizia, redatta dallo scrivente nel maggio del 2014, avente in oggetto il medesimo immobile.

Per eseguire tale riesame sono stati nuovamente presi contatti con la società che detiene la gestione dell'immobile, la Domina Vacanze S.p.A. (con sede a Milano, Via Maffei n.1), del quale fa parte la proprietà in oggetto.

Una ulteriore caratterizzazione fotografica dell'immobile in oggetto, non ha evidenziato sostanziali e significative alterazioni dello stato dei luoghi, rispetto a quanto riscontrato nel 2014.

## **B – Individuazione dell'immobile**

***Individuare l'immobile fisicamente attratto alla massa dei beni del fallimento, effettuando accertamenti, visure catastali, indagini ipotecarie e documentazione fotografica.***

Oggetto della presente relazione peritale di stima è la Comproprietà sita nel Comune di Venezia - si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

Allegato n.1: rilievo fotografico dell'immobile.

Allegato n.2: copia della planimetria dei tre livelli del fabbricato d'epoca (piano terra, piano primo e piano secondo), del quale è parte la comproprietà in oggetto (situata al piano terra).

Allegato n.3: copia dell'estratto mappale del Comune di Venezia (Foglio 18 – mappale 192).

Allegato n.4: copia del regolamento della comproprietà.

\* \* \*

## **C – Stima della Comproprietà dell'immobile**

***“Descrivere l'immobile oggetto di stima, verificare la rispondenza ai dati catastali e stimare il valore venale del bene, previa indagini di mercato, basate sia su fonti istituzionali che su documenti di riscontro attendibili a livello nazionale. Indicare altresì sia i congrui canoni di locazione e/o di indennità, sia l'eventuale possibilità di frazionamento dei beni allo scopo di massimizzare il ricavato dalla vendita degli stessi”.***

La risposta al presente quesito è stata strutturata nei seguenti paragrafi:

*C 1 - Descrizione immobile*

*C 2 - Ubicazione e Confini*

*C 3 - Contesto urbanistico*

*C 4 - Superfici effettive e calcolo superficie ponderata*

*C 5 - Dati catastali e rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti*

*C 6 – Stato di possesso, Vincoli, Oneri giuridici*

*C 7 - Stato dei luoghi*

*C 8 - Metodo di valutazione*

*C 9 - Valutazione immobile*

*C 10 - Valutazione del canone di locazione annuo dell'immobile*

\* \* \*

## **C.1 - Descrizione immobile**

Trattasi di una quota pari a 12,312 /10.000 (dodici,trecentododici decimillesimi) di un immobile, composto da due fabbricati attigui, entrambi destinati a servizi turistico – ricettivo, sito nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca

Attualmente il fabbricato destinato a servizi turistico-ricettivi è concesso in locazione e gestione di servizi alberghieri alla stessa società dalla quale è stato acquistato. Secondo tale contratto di locazione alla parte acquirente è attribuito il diritto di eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata, sulle seguenti unità:

suite n.10 codice 8 - pari a 6,156/10.000

suite n.11 codice 7 - pari a 6,156/10.000

In particolare, sia la suite n.10 che la suite n.11, poste entrambe al piano terreno, sono di tipologia "M2 +1" (camere matrimoniali con un posto

aggiunto), ovvero possono ospitare ognuna, fino ad un massimo di tre persone. Ognuna delle due suindicate suite ha una superficie utile di circa 25 mq. Le due suite sono attigue e, all'occorrenza, possono essere rese comunicanti mediante due porte interne.

Entrambe le suddette suite sono provviste di finestre verso l'esterno del fabbricato, orientate verso Sud-Est.

Per l'utilizzo dei suddetti beni si rimanda a quanto previsto nel sopra citato contratto di gestione e per i periodi corrispondenti ai predetti codici individuati nel regolamento, che disciplina l'atto di compravendita, allegato all'atto di acquisto (In Allegato 3 si riporta la copia conforme del suddetto regolamento). Attualmente il regolamento vigente assegna alle due suite in oggetto il diritto di utilizzo per una settimana nel mese di Febbraio.

In particolare si precisa che sono compresi nella comproprietà tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e la dotazione del complesso (quali risultano dal documento allegato all'atto Notaio Massimo Linares di Milano rep. 18390/7761 del 5-10-2004.

Il fabbricato in oggetto è anche dotato di:

- specchio acqueo nel Rio della Palada, giusta concessione n.474/T/2001 (prot. 56574/8305 del 7/5/2001) rilasciata dal Comune di Venezia in data 21/9/2001
- specchio acqueo nel Rio della Palada giusta concessione n.367/T/2002 (prot. 86143/11142 del 25/6/2001) rilasciata dal Comune di Venezia in data 3/6/2002

L'immobile in oggetto, si compone di due fabbricati attigui d'epoca, aventi – complessivamente - una superficie lorda di circa 1.200 mq, disposti su 3 livelli fuori terra.

Le caratteristiche costruttive del palazzo d'epoca, per quanto è stato possibile appurare nel corso delle indagini, con muratura portante (in mattoni), solai con travature in legno (copertura a tegole a tre falde inclinate). Il palazzo risulta allacciato all'impianto fognario, nonché dotato di impianto idraulico, ed elettrico, dalle cui caratteristiche costruttive è possibile stimarne un recente intervento di ristrutturazione.

Il palazzo è stato infatti oggetto di una completa ristrutturazione e di un intervento di consolidamento. Attualmente il fabbricato risulta suddiviso in 30 unità ricettive.

L'accesso principale al fabbricato in oggetto è da Corte Ferrando n.409/c e 409/d.

\* \* \*

## **C.2 - Ubicazione e Confini**

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca.

Il fabbricato è accessibile dal piano terreno e, a tale quota confina, da sud a est (in contorno, in senso orario) Corte Ferrando, Rio della Palada, Rio del Ponte Piccolo, proprietà di terzi.

\* \* \*

## **C.3 - Contesto urbanistico**

Il contesto urbanistico nel quale è ubicato il fabbricato è il centro storico dell'isola della Giudecca, nel Comune di Venezia.

La Giudecca è un'isola (o, meglio, un insieme di otto isole collegate tra loro) posta a sud del centro storico di Venezia. Si affaccia sull'omonimo canale della Giudecca.

La Giudecca ha circa 5.000 abitanti; ad essa si è aggiunta, in tempi recenti, Sacca Fisola (con circa 1.500 abitanti), un'isola posta all'estremità occidentale ottenuta bonificando parte della Laguna.

Situata a sud rispetto al resto della città di Venezia, la Giudecca ne costituisce una zona residenziale piuttosto tranquilla e priva di eccessiva presenza turistica.

La Giudecca è stata da sempre parte integrante di Venezia e la sua storia è intimamente legata a quella di quest'ultima.

In passato – verso la fine del 1500 - la Giudecca diventò un luogo esclusivo per la nobiltà dell'epoca, prima che la zona della Riviera del Brenta, con le sue ville, diventasse di moda. La Giudecca visse quindi un periodo di splendore con la costruzione di palazzi, ville con orti, chiese e conventi (nei tempi antichi ce n'erano ben otto).

Nel corso del XX secolo quest'isola divenne un sobborgo popolare della città con sede di alcune medie industrie e molti piccoli cantieri navali dislocati nella parte sud.

Il punto di interesse principale della Giudecca, dal punto di vista storico-architettonico, è la Chiesa del Redentore in stile neoclassico (iniziata nel 1577 su progetto dal Palladio).

Da alcuni decenni l'isola è stata recuperata e vi sono sorti complessi residenziali d'avanguardia che si integrano con il recupero degli antichi spazi industriali.

L'immobile in oggetto è posto a circa 150 m dal Rio del Ponte Lungo, posto in zona baricentrica rispetto all'intera isola; a circa 500 mt dalla Chiesa del Redentore; a circa 200 mt dalla sede dell'Università Palladio.

Il trasporto – da e per Venezia - è assicurato dalle linee di trasporto pubblico "a vaporetti"

Il centro storico della Giudecca è completo di opere di urbanizzazione e presenta infrastrutture di buon rilievo socio-economico.

La richiesta d'acquisto di immobili in detta zona da un paio d'anni ha registrato una certa contrazione della domanda di investimenti immobiliari con conseguente significativa riduzione dei prezzi.

\* \* \*

## **C.4 - Superfici effettive e calcolo sup. ponderata**

L'immobile in oggetto, che si compone dei suddetti due fabbricati attigui, ha la seguente consistenza:

- una superficie coperta complessiva lorda di circa 1.200 mq, disposta su tre livelli fuori terra, con accesso dal piano terreno;
- una superficie coperta complessiva lorda in pianta di circa 550 mq, con destinazione d'uso di tipo servizi turistico-ricettivi;
- una superficie scoperta lorda assente.
- altezza massima dei singoli piani pari a circa 3,50 mt.

Prima di procedere alla valutazione occorre individuare la consistenza commerciale dell'immobile, evidenziandone la superficie ponderata, che si ottiene applicando adeguati coefficienti di ragguaglio.

Adottando gli usuali coefficienti (FORTE), la superficie virtuale commerciale ponderata dell'immobile viene calcolata in considerazione della totale superficie coperta e scoperta dell'immobile.

In Allegato n.7 si riportano i coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderale.

Lo schema planimetrico relativo è stato assunto a supporto per la identificazione della consistenza in termini di superficie, calcolata ai sensi delle seguenti norme:

- Superficie locativa • L.392/1978 "Disciplina locazioni immobili urbani";
- Superficie commerciale • norma ISO 9836 "indicatori superfici e volume";
- norma UNI 10750 "Agenzie immobiliari"; • indicazioni fornite dall'U.T.E.

Sono state individuate, per il generico immobile, le superfici relative alle diverse destinazioni d'uso prevalenti in esso ricomprese, distinte come segue:

- SR - superficie primaria;
- SA - superficie accessoria;
- SP - superficie porticato;
- SS - superficie scoperta.

Operando una distinzione tra superficie netta per il calcolo del “canone” e superficie lorda per il calcolo del “prezzo”, alle superfici aggregate per destinazione, sono stati applicati opportuni “coefficienti di destinazione” (ID) per pervenire alla “Superficie Ponderata” (SP) e “coefficienti di stato manutentivo” (IS) per pervenire alla “Superficie di Calcolo Ponderata” (SCP). Coefficienti e indici adottati:

- Coefficiente di destinazione (ID) – E’ un indice a carattere oggettivo canonicamente adottato in materia di estimo.

Sono stati utilizzati nella presente stima i seguenti valori di ID, così come di seguito indicati in forma tabellare:

ID	DESTINAZIONE
1,00	Destinazione primaria
0,15÷0,30	Terrazzi-Balconi-Lastrici
0,20÷0,50	Locali accessori
0,10	Giardini-Aree scoperte

Applicando alla “superficie netta” reale rilevata il relativo coefficiente di destinazione (ID), è stata ottenuta la Superficie Locativa Ponderata (SLP).

Analogamente, applicando alla “superficie lorda” reale rilevata il relativo coefficiente di destinazione (ID) è stata ottenuta la Superficie Commerciale Ponderata (SCP).

- Coefficiente di stato manutentivo (IS) – E’ un indice a carattere soggettivo affidato alla sensibilità dell’estimatore, che tiene conto del concreto stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari.

Sono stati adottati nella presente stima i seguenti valori di IS, così come di seguito indicati in forma tabellare:

$I_s$	STATO MANUTENTIVO
1,05	Buono
1,00	Normale
0,95	Mediocre
0,80	Scadente
0,50	Pessimo

Applicando alla “*Superficie Locativa Ponderata*” il relativo coefficiente di stato manutentivo ( $I_s$ ), è stata ottenuta la “**Superficie Locativa di Calcolo Ponderata**” (**SL<sub>CP</sub>**).

Analogamente applicando alla “*Superficie Commerciale Omogeneizzata*” il relativo coefficiente di stato manutentivo ( $I_s$ ), è stata ottenuta la “**Superficie Commerciale di Calcolo Ponderata**” (**SC<sub>CP</sub>**).

Il calcolo delle superfici, suddivise per destinazione, con l'applicazione dei coefficienti adottati, è stato riportato di seguito.

In sintesi, i coefficienti sono stati fatti agire “in successione” sulla “*Superficie Reale*” rilevata, come anche sulla Quotazione Parametrica, al fine di definire le Superfici di Calcolo, nette e lorde, che tengono conto non solo della destinazione d'uso ma anche del concreto stato di manutenzione e conservazione di ciascun bene da stimare.

Per tale motivo la “*Superficie di Calcolo*”, non sempre coincidente con la “*Superficie Reale*”, rappresenta una grandezza virtuale che contempla, all'interno dello stesso immobile, superfici a diversa destinazione e qualità, alla quale sono stati riferiti i conteggi di stima.

**Il calcolo della Superficie Locativa Ponderata - SLP - è risultato pari a 800 mq**

CALCOLO SUPERFICIE LOCATIVA -SL					
SUPERFICI NETTE					
Tipo di superficie	[mq]	ID di Destinazione	[mq]	IS di stato manutentivo	[mq]
Sup. Primaria	800,00	1,00	800,00	1,00	800,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		
Sup.Porticato	0,00	0,25	0,00		
Sup.Scoperta	0,00	0,10	0,00		
		<b>SLP</b>	<b>800,00</b>	<b>SLCP</b>	<b>800,00</b>
SLP - sup.loc.pond.	SLCP sup. loc. calc.pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

**Il calcolo della Superficie Commerciale Ponderata – SCP - è risultato pari a 1.200 mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -SC					
SUPERFICI LORDE					
Tipo	[mq]	ID	[mq]	IS	[mq]
Sup. Primaria	1200,00	1,00	1200,00	1,00	1200,00
Sup. Access.	0,00	0,30	0,00		0,00
Sup.Porticato	0,00	0,25	0,00		0,00
Sup.Scoperta	0,00	0,10	0,00		0,00
		<b>SCP</b>	<b>1200,00</b>	<b>SCCP</b>	<b>1200,00</b>
SCP - sup.com.pond.	SCCP sup. com. calc.pond.	SR sup. primaria	SA - sup. accessoria	SP sup. porticato	SS - sup. scoperta

\* \* \*

## C.5 - Dati catastali e rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti

La visura storica presso il C.U. del Comune di Venezia, ha evidenziato i seguenti dati identificativi dell'immobile destinato a servizi turistico ricettivi.

DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Corte Ferrando 409/C							
Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	192	13	3	D/2	2	1200 mq	€ 59.156,00
DATI CATASTALI: Fabbricato sito in Corte Ferrando 409/D							
18	192	14	3	D/2	2	1200 mq	€ 4.260,00

Rispondenza agli strumenti urbanistici:

Trattasi di costruzione d'epoca la cui data di fabbricazione è ampiamente anteriore al 1 settembre 1967.

Dal Comune di Venezia sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Concessione in sanatoria n. 53041/17566/00 in data 29/4/1991
- Concessione edilizia n.90/5857 in data 29/4/1991
- Autorizzazione n.95/5212 (prot. Gen. 95/55189) in data 29/5/1995
- Concessione in variante n.87/95 (prot. Gen. 176824) in data 22/5/1995
- Concessione in sanatoria n. 157817/50392/00 in data 16/7/1996
- Concessione edilizia n.1999/5281 (prot. Gen. 1999/49272) in data 9/11/2000 e successive varianti in data 9/9/2002 (prot. 2002/340098) e in data 9/12/2002 (2002/468154), nonché richiesta di variante in data 16/4/2003 (prot. 159461).

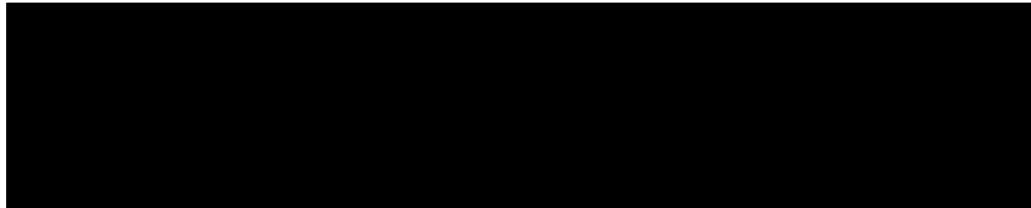
In data 10/6/2004 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Risulta altresì che il fabbricato in oggetto non ha subito altre modifiche, necessitanti di rilascio di licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi a costruire, né è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori, all'infuori di quanto segue:

- richiesta di permesso a costruire in sanatoria in data 19/12/2003 (prot. 2003.0509754).
- domanda di concessione in sanatoria in data 24 marzo 2004 (prot. 2004.0125096) e (prot. 2004.0125106).

\* \* \*

## C.6 - Stato di possesso, Vincoli, Oneri giuridici



Per comproprietario si intende il partecipante per quote di comproprietà indivisa alla comproprietà denominata "Domina Venezia".

Tale proprietà deriva dall'atto di vendita, registrato in data 4 giugno 2007 a cura del Notaio Massimo Linares di Milano, tra il venditore – la Domina Vacanze S.p.A., con sede in Milano, Via A Maffei n.1 (c.f.: 09399090159) e l'attuale proprietario.

Il prezzo della vendita avvenuta - nel luglio del 2006 - (atto registrato nel giugno del 2007), era stato convenuto a corpo, oltre IVA e spese d'incasso, pari a 55.058,82 euro

### I Vincoli e gli Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Altre limitazioni all'uso: Nessuno

Non risultano Vincoli e gli Oneri Giuridici che debbano essere cancellati a cura e spese dell'acquirente.

\* \* \*

## C.7 - Stato dei luoghi

Lo stato di conservazione del fabbricato d'epoca è complessivamente buono, con lievi tratti di distacchi di intonaco, peraltro, senza che questo conferisca al fabbricato uno stato di trascuratezza e di degrado.

Elementi di apprezzamento dell'immobile sono:

- pertinenza su due specchi d'acqua confinanti con il fabbricato;
- contesto del centro storico dell'isola, decisamente curato e valorizzato;
- posizionamento del fabbricato nella zona centrale dell'isola, non distante dalle principali mete turistiche dell'isola.

Ai fini della stima, l'immobile è stato considerato pienamente funzionante ed attrezzato.

\* \* \*

## C.8 - Metodo di valutazione

Trattandosi di unità urbana, il metodo che appare più indicato per la stima è quello sintetico-comparativo, previa considerazione del contesto abitativo della zona in cui ricade l'immobile periziato, la presenza di infrastrutture, il livello del contesto urbanistico-edilizio nel quale è collocato l'immobile, l'esposizione, il grado di vetustà, le finiture, lo stato abitativo e tutti quegli elementi che concorrono a caratterizzare il bene.

Per tale valutazione sono stati adottati tre metodi:

- 1) metodo sintetico riferito alla stima dell'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) metodo sintetico riferito all'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco;
- 3) metodo analitico riferito alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, sulla base della stima dell'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate e, se carente, integrata con l'indagine effettuata dal tecnico estimatore su riviste specializzate ed operatori del settore in loco.

Si esclude il ricorso al metodo basato sulla rendita catastale (nel caso specifico risulta una rendita dell'intero immobile - di circa 1.200 mq lordi - pari a 63.416 euro), essendo il dato catastale decisamente sottostimato, non aggiornato, non attendibile e, pertanto, fuorviante.

Il risultato della media aritmetica dei tre valori così ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile alla data attuale, nelle condizioni ordinarie.

E' infine da precisare che, oggi, è nuovamente possibile usare il metodo analitico di stima, in quanto, con i "patti in deroga", è stato di fatto superato in parte il regime vincolistico di cui alla legge sull'equo canone (n.392/1978). Si avranno, pertanto, i seguenti tre elementi di stima:

1°- Valori per le transazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze)

nel primo semestre del 2017

nella zona della Provincia di Venezia,

Comune di Venezia,

Fascia/zona: Suburbana- Giudecca

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale,

Stato conservativo Normale,

Superficie Lorda,

*Quotazione immobiliare vendita per immobile commerciale:*

*Valore Minimo di Mercato: 2.600 €/mq*

*Valore Massimo di Mercato: 3.600 €/mq*

2°- valori delle compravendite in zona per unità simili, riferiti al primo semestre del 2017, acquisiti direttamente dallo scrivente sia da riviste

specializzate che da operatori immobiliari presenti nella zona ove è ubicato l'immobile. In particolare è risultato quanto segue:

*Quotazione immobiliare vendita per Alberghi - categoria "3 stelle":*

nella zona della Provincia di Venezia,

Comune di Venezia,

Fascia/zona: Suburbana- Giudecca

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale,

Stato conservativo Normale,

Superficie Lorda,

*Valore Minimo di Mercato: 13.000 €/mq*

*Valore Massimo di Mercato: 18.000 €/mq*

3°- Valori del reddito capitalizzato dei valori locativi, rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze)

Nel primo semestre del 2017.

nella zona della Provincia di Venezia,

Comune di Venezia,

Fascia/zona: Suburbana- Giudecca

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale,

Stato conservativo Normale,

Superficie Lorda,

*Quotazione immobiliare locazione per Alberghi - categoria "3 stelle":*

*Valore Minimo di Mercato: 80 €/mq*

*Valore Massimo di Mercato: 120 €/mq*

In Allegato n.6 si riporta l'Indagine sull'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella Provincia di Venezia, tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.7 si riporta l'Indagine sui valori economici di mercato tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.8 si riportano le specifiche dell'Agenzia delle Entrate inerenti immobili di categoria catastale D.

\* \* \*

## C.9 - Valutazione dell'immobile

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia.

Si hanno i seguenti valori:

1° elemento di stima – valore per le transazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, e per una **superficie ponderata di circa 1.200 mq**, si ritiene equo assumere il valore di 3.600,00 €/mq che, nell'intervallo tra 2.600 €/mq e 3.600 €/mq corrisponde al valore massimo. Tale assunzione è relativa al fatto che la quotazione non si riferisce espressamente ad alberghi categoria "3 stelle" ma a negozi ; a ciò si aggiunga che l'immobile è completamente arredato.

Tale valore, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 12,312/10.000, indica:

**mq 1.200 x € 3.600,00 = € 5.319,00**

2° elemento di stima – Valore commerciale di vendita come risulta da indagini condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco, per un immobile simile a quello in oggetto, è così distinto:

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 16.000,00 €/mq che, nell'intervallo tra 13.000 €/mq e 18.000 €/mq equivale sostanzialmente al valore medio.

Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 12,312/10.000, indica:

$$\text{mq } 1.200 \times \text{€ } 16.000,00 = \text{€ } 23.639,00$$

3° elemento di stima del valori del reddito capitalizzato dei valori locativi, rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) - Le indagini del sottoscritto condotte su riviste specializzate e presso operatori del settore in loco hanno evidenziato il suddetto valore locativo per un immobile in normali condizioni di conservazione, ubicato nella zona suddetta, con tipologia di servizi turistico-ricettivi.

In considerazione del contesto abitativo in cui l'immobile da stimare risulta collocato, si ritiene equo assumere il valore di 100 €/mq che, nell'intervallo tra 80 €/mq e 120 €/mq equivale sostanzialmente al valore medio.

Tale prezzo, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale ponderata lorda, detratto delle spese in detrazioni stimate pari a circa il 25% del reddito lordo, moltiplicato per la quota della comproprietà pari a 12,312/10.000, indica:

$$\text{mq } 800 \times \text{€ } 100 \text{ €/mq} \times \text{mesi } 12 \times 0,75 \times 12,312/10000 = \text{€ } 886.464,00$$

(congruo canone annuale di locazione dell'immobile per la quota in comproprietà);

Capitalizzando detto canone al 4 % si avrà:

$$\text{€ } 720.000,00 \times 100 : 4 = \text{€ } 22.162,00$$

Facendo la media dei tre valori si ha:

$$\underline{\underline{5.319,00 + 23.639,00 + 22.162,00 = 17.040,00 \text{ €}}}$$

**Arrotondato per difetto, il valore della media aritmetica è pari a 17.000,00 euro.**

Si consideri quindi che lo stato di conservazione dell'immobile è buono ed efficiente, oltre che essere completamente arredato (con gli arredi da includere, a corpo, nella suddetta stima della quota di comproprietà); al valore in condizioni ordinarie non va quindi detratto nessun il costo ulteriore.

Poiché lo stato attuale dell'immobile corrisponde con quanto riportato nei documenti catastali, non si prevede un deprezzamento ulteriore.

Ulteriori oneri a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Spese per gli oneri fiscali relativi alla registrazione del decreto giudiziale di trasferimento;
- Spese per la trascrizione presso la Conservatoria del decreto giudiziale di trasferimento dell'immobile;
- Spese per Voltura catastale.

## **C 10 – Canone annuo di locazione dell'immobile**

Sulla base dei calcoli delle superfici locative riportati in tabella al paragrafo C.4, si ritiene che la stima del congruo canone annuo di locazione sia pari a 22.162,00 €.

\* \* \*

## D - Conclusioni

La comproprietà (12,312/10.000) di un fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, adibito a servizi turistico-ricettivi, più espressamente utilizzato come albergo nella categoria "3 stelle" situato nel Comune di Venezia, nel centro storico dell'isola della Giudecca era stata stimata, dallo scrivente, nel maggio 2014 pari a 18.000,00 € (diciottomila/00 euro). Oggi, in considerazione della persistente congiuntura economica sfavorevole che investe il mercato immobiliare, la suddetta stima è stata riesaminata ed è emerso che il valore inizialmente indicato si è ridotto di circa il 5,5%, attestandosi su un valore aggiornato pari a 17.000,00 € (diciassettemila/00 euro).

Il congruo canone annuo di locazione è stimato pari a 22.162,00 €.

\* \* \*

## E - Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

In Allegato n.1 si riporta il rilievo fotografico.

In Allegato n.1 si riporta copia dell'atto di provenienza della comproprietà

In Allegato n.2 si riporta la copia della planimetria dei tre livelli del fabbricato (piano terra, piano primo e piano secondo), del quale è parte la comproprietà in oggetto (situata al piano terra).

In Allegato n.3 si riportano le visure ipotecarie e catastali.

In Allegato n.4 si riporta copia del regolamento della comproprietà.

In Allegato n.5 si riporta l'Indagine sull'andamento delle compravendite di immobili residenziali nella Provincia di Venezia, tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.6 si riporta l'Indagine sui valori economici di mercato tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.

In Allegato n.7 si riportano le specifiche dell'Agenzia delle Entrate inerenti immobili a destinazione speciale di categoria catastale D.

\* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti proposti, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 22 Dicembre 2017

Il Tecnico Estimatore

Dott. Ing. Raffaele Torella



*Raffaele Torella*

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**G.D. Dr. Luigi ARGAN**

**Curatore fallimentare: Dott. Federico Marengo**

**Fallito: [REDACTED]**

**R.G. 606/2011**

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

**Per fabbricato d'epoca di circa 1.200 mq lordi, - in comproprietà  
per 12,312/10.000 - adibito ad albergo (categoria "3 stelle")  
situato nel Comune di Venezia, dell'isola della Giudecca**

**Allegati dal n. 1 al n.7**

**Allegato n.1**

## Rilievo fotografico e planimetrico



Foto n.1 – Vista aerea dell'isola della Giudecca



Foto n.2 – Mappa della zona centrale dell'isola della Giudecca





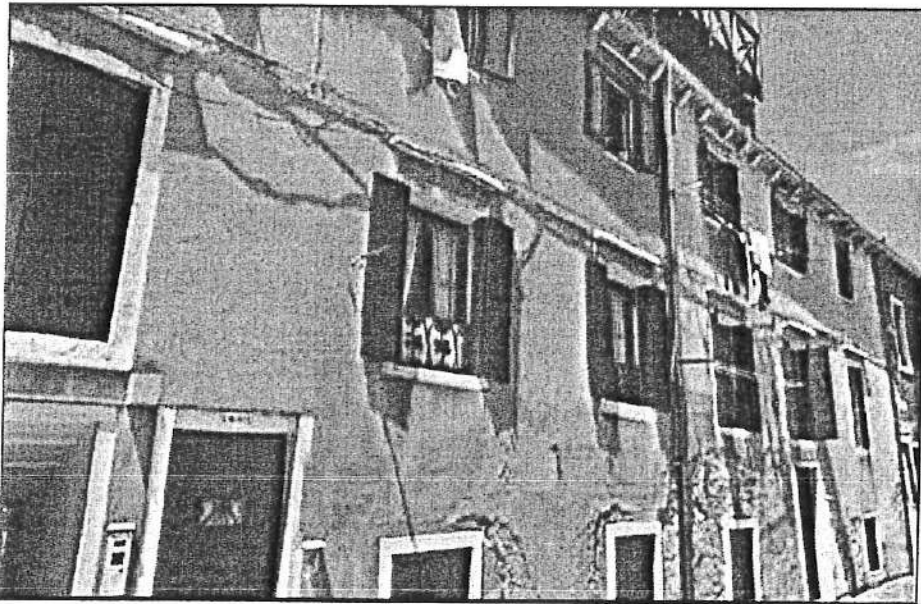
**Foto n.5 – Vista laterale del fabbricato dal Rio della Palada**



**Foto n.6 – Vista angolare del fabbricato da Rio della Palada**



**Foto n.7 – Vista angolare del fabbricato da Corte Ferrando**



**Foto n.8 – Vista laterale del fabbricato da Corte Ferrando**



**Foto n.9 – Vista entrata del fabbricato da Corte Ferrando**



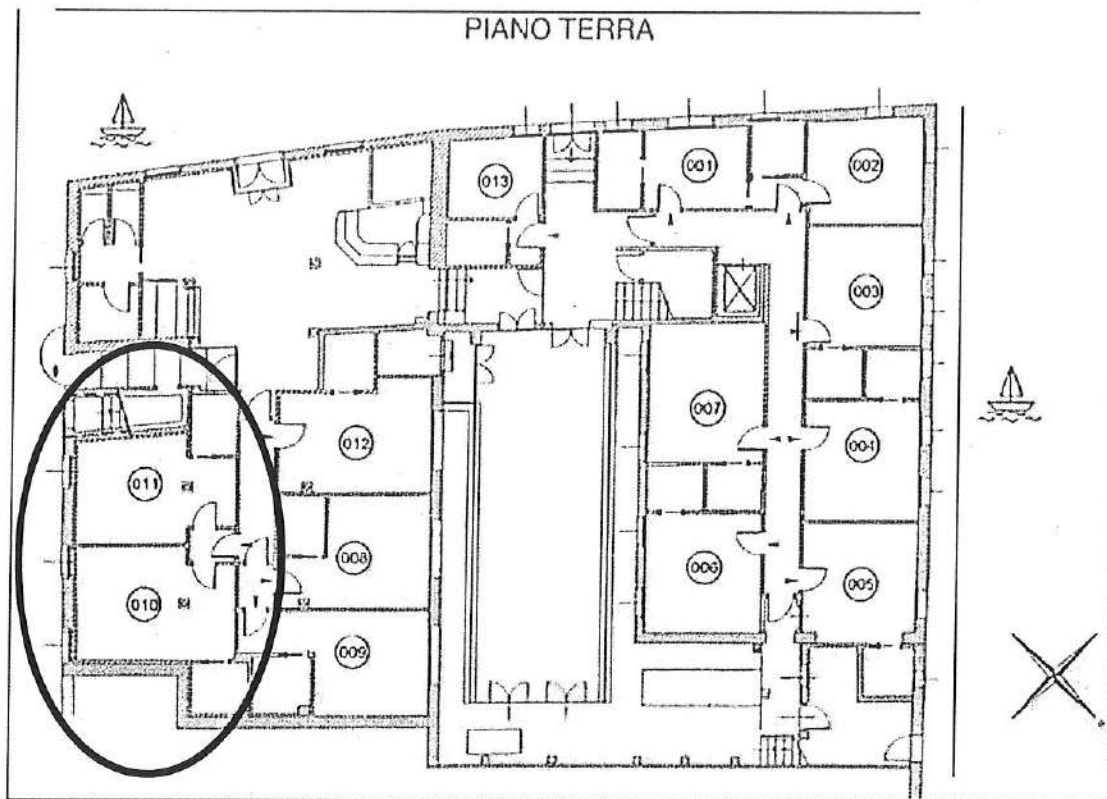
**Foto n.10 – Dettaglio del cartello identificativo della categoria di appartenenza dell'hotel Domina Home Giudecca**



**Foto n.11 – Vista della strada di accesso al  
fabbricato – Corte Ferrando**

## **Allegato 2**

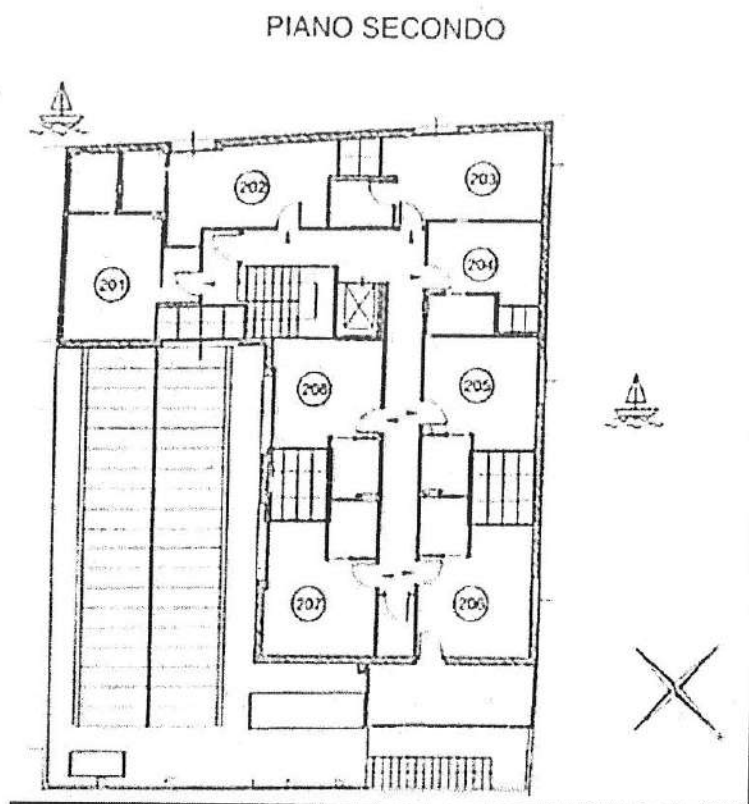
**Copia della planimetria dei tre livelli del  
fabbricato (piano terra, piano primo e  
piano secondo), del quale  
è parte la comproprietà in oggetto  
(situata al piano terreno)**



**Figura n.1 – Pianta piano terra del fabbricato, con indicazione (ovale nero) delle due suite assegnate alla comproprietà in oggetto**



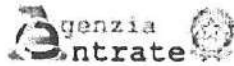
**Figura n.2 – Pianta piano primo del fabbricato**



**Figura n.3 – Pianta piano secondo del fabbricato**

# Allegato 3

## Visure ipotecarie



Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

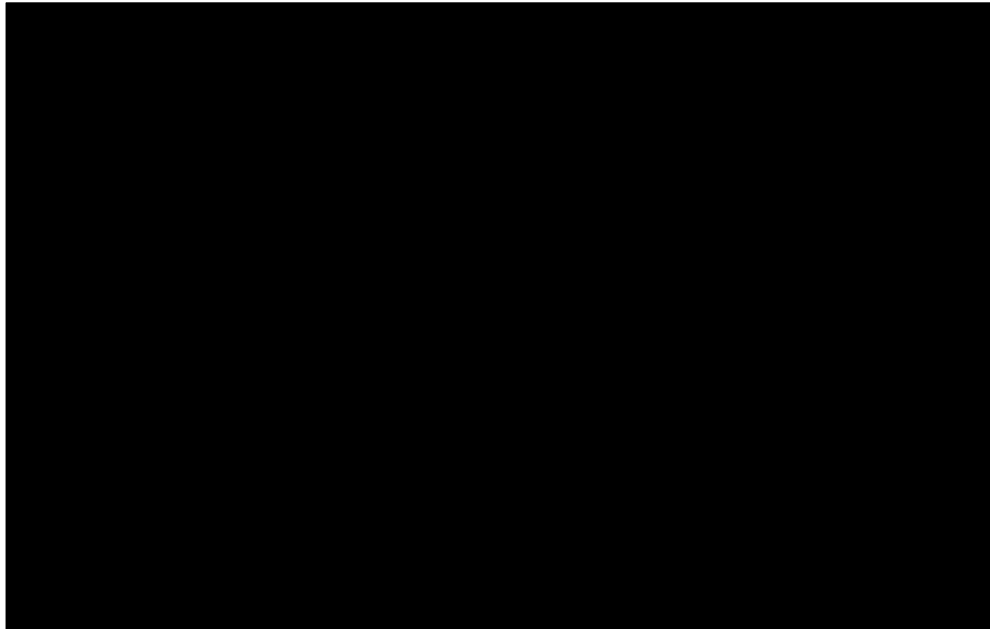
## Ispezione Ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:53:02  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

per dati anagrafici  
Richiedente FRILRI

Ispezione n. T184582 del 02/02/2018



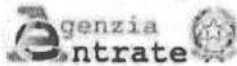
### Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

### Elenco sintetico delle formalità

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 01/02/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 15/04/1997

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2007 - Registro Particolare 13847 Registro Generale 24087  
Pubblico ufficiale LINARES MASSIMO Repertorio 23369/11190 del 17/05/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VENEZIA(VE)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2011 - Registro Particolare 6123 Registro Generale 9791  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA Repertorio 15579/2011 del 21/03/2011

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/02/2018 Ora 13:53:02  
Pag. 2 - Fine

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T184582 del 02/02/2018

per dati anagrafici  
Richiedente FRILRI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART 321 C.P.P.

Immobili siti in VENEZIA(VE)

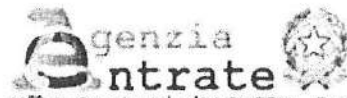
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2012 - Registro Particolare 442 Registro Generale 631  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA GIP Repertorio 19052/2011 del 30/11/2011  
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 317 CPP  
Immobili siti in VENEZIA(VE)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1978

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Nessuna formalità presente.**



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Ispezione ipotecaria

Data 02/02/2018 Ora 13:53:46

Pag. 1 - segue

### Ispezione telematica

n. T 184582 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRIERI

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 24087

Registro particolare n. 13847

Presentazione n. 44 del 09/06/2007

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	17/05/2007	Numero di repertorio	23369/11190
Notaio	LINARES MASSIMO	Codice fiscale	LNRM5M54C27F205V
Sede	MILANO (MI)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

### Immobile n. 1

Comune	L736 Q - VENEZIA	(VE) VENEZIA		
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	VE Foglio 18	Particella 192	Subalterno	13
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA GIUDECCA - CORTE FERRANDO		N. civico	409/C
Piano	T			

### Immobile n. 2

Comune	L736 Q - VENEZIA	(VE) VENEZIA		
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	VE Foglio 18	Particella 192	Subalterno	14
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI	Consistenza	-	
Indirizzo	VIA GIUDECCA - CORTE FERRANDO		N. civico	409/D
Piano	T			

**Ispezione telematica**

n. T 184582 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

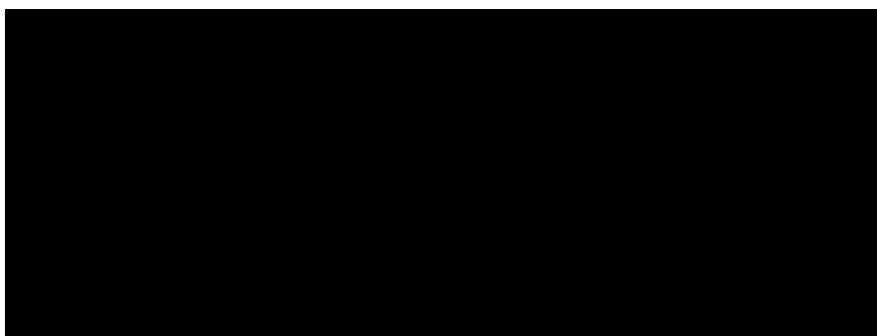
Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24087

Registro particolare n. 13847

Presentazione n. 44 del 09/06/2007

**Sezione C - Soggetti****Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

ALLA QUOTA IN CONTRATTO COMPETE IL DIRITTO DI GODIMENTO TURNARIO, DA ESERCITARSI A MEZZO PRENOTAZIONE ALBERGHIERA SULLE SEGUENTI UNITA': SUITE N. 10, CODICE 8 PER 6,156/10.000 SUITE N. 11, CODICE 7 PER 6,156/10.000 IL CODICE DI PERIODO E' INDIVIDUATO NEL REGOLAMENTO CITATO NEL TRASCRIVENDO ATTO. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA IL DIRITTO DI UNIRE, ALLE PORZIONI IMMOBILIARI CHE ATTUALMENTE COMPONGONO LA COMPROMIETA', ALTRI LOCALI ATTIGUI, ORA DI PROPRIETA' DI TERZI, FACENTI PARTE DEL MEDESIMO FABBRICATO. IN TALE EVENIENZA, LA STESSA PROVVEDERA', A PROPRIA CURA E SPESA, A COLLEGARE ED ADEGUARE GLI ACCESSI, NONCHE' OGNI ALTRO IMPIANTO, A PERFETTA REGOLA D'ARTE. A TALI AMPLIAMENTI SARA' ATTRIBUITA UNA QUOTA DECIMILLESIMALE DELL'INTERA COMPROMIETA', CON UNA CORRISPONDENTE DIMINUZIONE DELLE ATTUALI QUOTE, FERMI PER ALTRO I DIRITTI OGGI ATTRIBUITI AGLI ORIGINARI COMPROMIETARI; LA SOCIETA' VENDITRICE SARA' TITOLARE DELLA QUOTA RIFERITA A TALI AMPLIAMENTI. A CURA DELL'AMMINISTRATORE DELLA COMPROMIETA' ED A SPESE DELLA SOCIETA' VENDITRICE, SARA' DEMANDATA A PROFESSIONISTA ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI VENEZIA LA REDAZIONE DI UNA NUOVA TABELLA DECIMILLESIMALE CHE RISPECCHI I CRITERI PREDETTI, DA ATTUARE NEL CASO MEDIANTE RIPARAMETRAZIONE DELLE ATTUALI QUOTE, E CIO' ANCHE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'OGGETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO. UNA VOLTA ULTIMATI I COLLEGAMENTI, LA COMPROMIETA' RISULTERA' QUINDI ALLARGATA AI NUOVI AMPLIAMENTI, IL DIRITTO COSI' RISERVATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE POTRA' ESSERE ESERCITATO SENZA CHE LA STESSA DEBBA CORRISPONDERE ALCUNCHE' AI COMPROMIETARI E DOVRA' INTENDERSI AUTOMATICAMENTE ESTINTO QUALORA NON VENISSE ESERCITATO, CON L'AVVENUTO ACQUISTO DEI LOCALI ATTIGUI DA COLLEGARE ALL'ATTUALE PROPRIETA', ENTRO IL 31 DICEMBRE 2016. IN TAL CASO, LA COMPROMIETA' RISULTERA' ALLARGATA AI LOCALI, O ALL'EVENTUALE MINORE PARTE DEGLI

**Ispezione telematica**

n. T 184582 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRIURI

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 24087

Registro particolare n. 13847

Presentazione n. 44 del 09/06/2007

STESSI, COSI' ACQUISTATI DALLA SOCIETA' VENDITRICE. IN RELAZIONE ALLE OPERE SOPRA PREVISTE, LA PARTE ACQUIRENTE HA DATOMANDATO IRREVOCABILE ALLA SOCIETA' VENDITRICE, NEL CASO CON ESPRESSA FACOLTA' A CONTRARRE CON SE STESSA, AI SENSI DEGLI ARTT. 1723, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE, E 1395 DEL CODICE CIVILE, PERCHE' RICHIEDA QUALUNQUE TIPO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, ANCHE IN VARIANTE, CHE SI RENDESSE NECESSARIA, CON FACOLTA' DI SOTTOSCRIVERE QUALSIASI CONVENZIONE OD ATTO UNILATERALE DI NATURA URBANISTICA DI CUI VENISSE RICHIESA DALLE COMPETENTI AUTORITA'.

**Ispezione telematica**

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 9791

Registro particolare n. 6123

Presentazione n. 117 del 25/03/2011

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 21/03/2011

Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 15579/2011

Codice fiscale 80255370589

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 700 SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART 321 C.P.P.

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente TRIBUNALE PENALE DI ROMA

Indirizzo PALAZZO DI GIUSTIZIA PIAZZALE CLODIO ROMA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L736 - VENEZIA (VE)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VE Foglio 18 Particella 192 Subalterna 13

Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI Consistenza -

Indirizzo ISOLA DELLA GIUDECCA CORTE FERRAND N. civico 409C

Piano T1-2

---

**Ispezione telematica**

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 9791

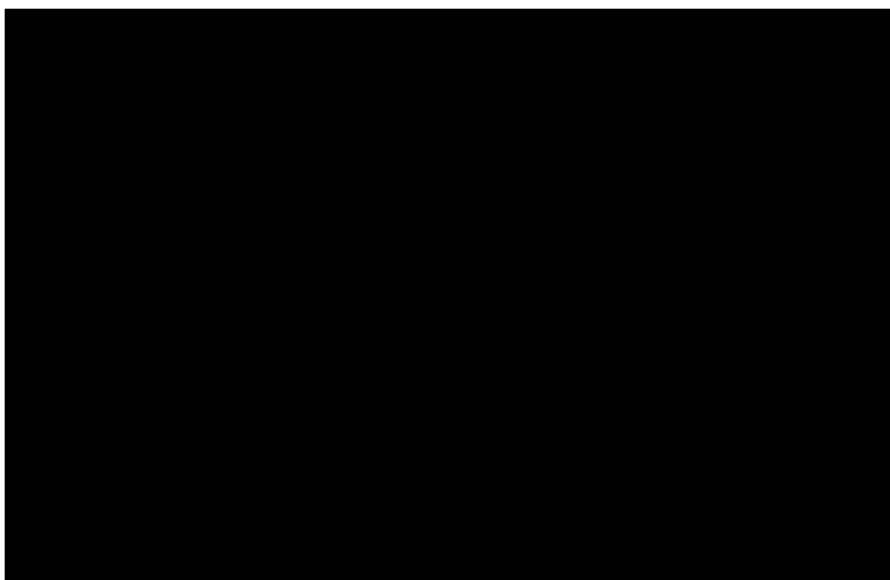
Registro particolare n. 6123

Presentazione n. 117 del 25/03/2011

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*



---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

**Ispezione telematica**

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 631

Registro particolare n. 442

Presentazione n. 119 del 05/01/2012

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/11/2011

Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE DI ROMA GIP

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 19052/2011

Codice fiscale 80255370589

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 600 SEQUESTRO CONSERVATIVO ART 317 CPP

Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente TRIBUNALE PENALE DI ROMA

Indirizzo PALAZZO DI GIUSTIZIA PIAZZALE CLODIO ROMA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L736 Q - VENEZIA (VE) VENEZIA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VE foglio 18 Particella 192 Subalterno 13

Natura D2 - ALBERGHI E PENSIONI Consistenza -

Indirizzo ISOLA DELLA GIUSECCA CORTE FERRAND N. civico 409C

Piano T1-2

  
Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**  
Data 02/02/2018 Ora 13:55:36

Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

n. T 185156 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:52:41

Richiedente FRILRI

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 631

Registro particolare n. 442

Presentazione n. 119 del 05/01/2012

---

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale ERARIO DELLO STATO

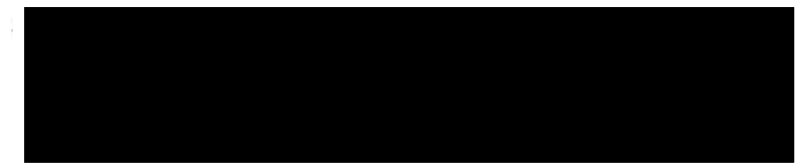
Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 80004700797

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 12,312/10000

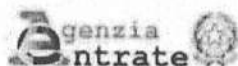
**Contro**



---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Direzione Provinciale di VENEZIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione Ipotecaria**

Data 02/02/2018 Ora 13:33:06  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica**

per immobile  
Richiedente FRILRI

Ispezione n. T179322 del 02/02/2018

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di VENEZIA (VE)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 18 - Particella 192 - Subalterno 13  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 16/04/1997 al 01/02/2018

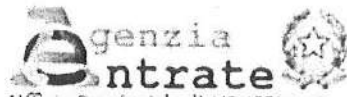
**Elenco Immobili**

Comune di VENEZIA (VE) Catasto Fabbricati Sezione censuaria VE  
9. Sezione urbana VE Foglio 0018 Particella 00192 Subalterno 0013

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 09/12/2014 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 30559  
Pubblico ufficiale SAN BENEDETTO DELTRONTO Repertorio 846/9990 del 13/11/2014  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Ufficio Provinciale di VENEZIA - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

**Ispezione ipotecaria**

Data 02/02/2018 Ora 13:33:38

Pag. 1 - segue

**Ispezione telematica**

n. T 179322 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:31:43

Richiedente FRILRI

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 30559

Registro particolare n. 21902

Presentazione n. 28 del 09/12/2014

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Numero di repertorio	846/9990/14
Data	13/11/2014	Codice fiscale	-
Pubblico ufficiale	SAN BENEDETTO DEL TRONTO SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)		

**Dati relativi alla convenzione**

Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione	305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica	NO

Atto mortis causa	Data di morte	14/07/2014	Successione testamentaria
	Rinuncia o morte di un chiamato	-	-

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	3	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

**Sezione B - Immobili****Unità negoziale n. 1**

<b>Immobile n. 1</b>					
Comune	L736 3 - VENEZIA (VE)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	VE	Foglio	18	Particella	192
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI			Consistenza	-
				Subalterno	13
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	L736 3 - VENEZIA (VE)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	VE	Foglio	18	Particella	192
Natura	D2 - ALBERGHI E PENSIONI			Consistenza	-
				Subalterno	14

51/28

**Ispezione telematica**

n. T 179322 del 02/02/2018

Inizio ispezione 02/02/2018 13:31:43

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRILRI

**Nota di trascrizione**

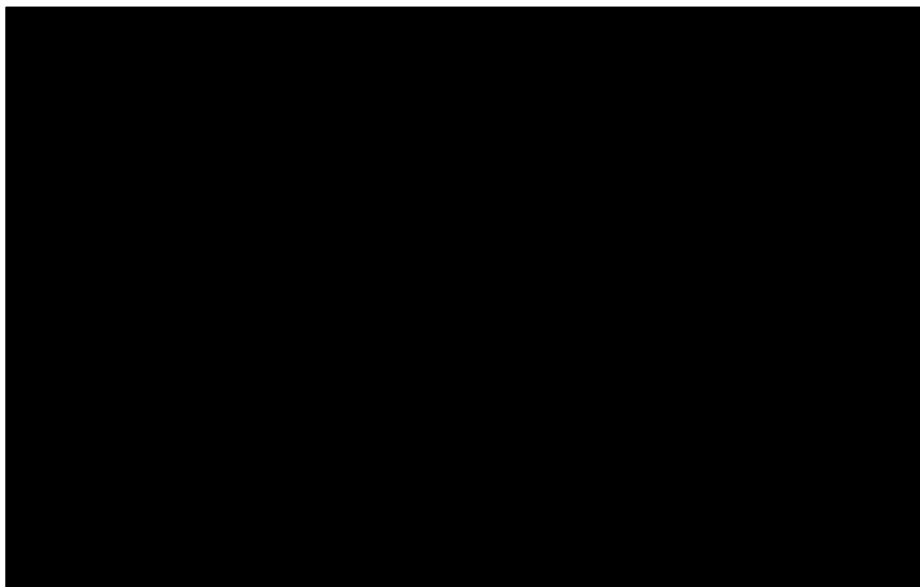
Registro generale n. 30559

Registro particolare n. 21902

Presentazione n. 28 del 09/12/2014

**Sezione C - Soggetti**

A favore



**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

EREDITA' DEVOLUTA PER LEGGE A TRE SORELLE.

# Allegato 3 b

## Visure Catastali



Direzione Provinciale di Venezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/02/2018 - Ora: 13.38.03 Segue

Visura n.: T18116 Pag: 18

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2018

437	SESTILI Giancarlo nato a ROMA il 26/04/1947	SSTGCR57D201890C*	(1) Proprietà per 9424,29000000 in regime di comunione dei beni
438	SEVERINO Camilla nata a CASASZARO il 25/02/1965	SVRCL157BAC352G*	(1) Proprietà per 6106,000000
439	SPONDRINI Maria Chiara nata a MILANO il 10/04/1948	SINMCH44DMF205K*	(1) Proprietà per 3444,000000
440	SPORZINI Giuliano nato a BRESCIA il 23/03/1939	SFRGR19C238157L*	(1) Proprietà per 7540,00000000 in regime di separazione dei beni
441	SIGNORI Giuseppina nata a CREMONA il 27/01/1949	SGNGP949D67D150P*	(1) Proprietà per 2204,000000
442	SILIOTTI Simonetta nata a ROMA il 15/01/1942	SLTSNT42A551H510P*	(1) Proprietà per 3444,00000000 in regime di separazione dei beni
443	SINONELLI Vincenzo nato a TEVEROLA il 16/02/1929	SMSVCS29B16L155M*	(1) Proprietà per 10912,00000000 in regime di separazione dei beni
444	SINISCALCO Pasquale nato a SALERNO il 25/12/1967	SNSPQ167214030P*	(1) Proprietà per 378,000000
445	SORBI Emanoel nato a VOGHERA il 30/05/1953	SRDBNNSUE9M1065*	(1) Proprietà per 15942,000000
446	SOTTILI Alice nata a MILANO il 29/04/1978	STLCA73D040205N*	(1) Proprietà per 5965,000000
447	SPANO Aldo nato a FERRARA il 13/01/1938	SPNLDAA38A14D524E*	(1) Proprietà per 20561,00000000 in regime di comunione dei beni
448	SPARASCI Franca nata a TRICASE il 05/09/1948	SPRFL148B49L40VE*	(1) Proprietà per 5453,20000000 in regime di separazione dei beni
449	SPIGA Paola nata a BARI il 17/05/1973	SPGPRZ73E57A662L*	(1) Proprietà per 6094,00000000 in regime di separazione dei beni
450	SPROVIERI Maria Luisa nata a COSENZA il 19/11/1942	SPRML542555006P*	(1) Proprietà per 2100,500000
451	STAMBUZZA Luciana nata a TRIESTE il 20/08/1933	STLCSN10104424P*	(1) Proprietà per 110452,45000000
452	STELTANO Sergio nato a BOLOGNA il 03/10/1961	STLSRG61805A944P*	(1) Proprietà per 7123,000000
453	STENDARDO Adalgisa nata a FRESICCE il 29/11/1959	SINLGG56594847R*	(1) Proprietà per 10488,00000000 in regime di comunione dei beni
454	TAGLIATA Patrizia nata a SIRACUSA il 24/03/1960	TGLFR260C6M754Q*	(1) Proprietà per 5388,00000000 in regime di comunione dei beni
455	TAMORRI Giuseppe nato a ROMA il 21/02/1952	TMRGP952B21H501R*	(1) Proprietà per 5453,20000000
456	TATO Sabina Lucia nata a BARI il 07/02/1970	TTASNL50B47A063R*	(1) Proprietà per 14817,00000000 in regime di separazione dei beni
457	TEDALDI DI TAVASCA Guglielmo nato a ROMA il 22/04/1922	TDLGLL72D21080R*	(1) Proprietà per 18842,20000000 in regime di separazione dei beni
458	TEDALDI DI TAVASCA Gustavo nato a ROMA il 22/04/1922	TDLGV73D211501L*	(1) Proprietà per 1884,20000000 in regime di separazione dei beni
459	TEDESCHI Paola nata a BOLOGNA il 28/10/1948	TEBPLA48R68A944C*	(1) Proprietà per 49012,50000000 in regime di comunione dei beni
460	TERLSONI Umberto nato a ROMA il 01/04/1942	TRSNRT42D91H501Q*	(1) Proprietà per 12144,00000000 in regime di separazione dei beni
462	TORREGIANI Roberto nato a ROMA il 02/10/1959	TRRRRT190B04H501E*	(1) Proprietà per 12142,00000000



## Visura storica per immobile

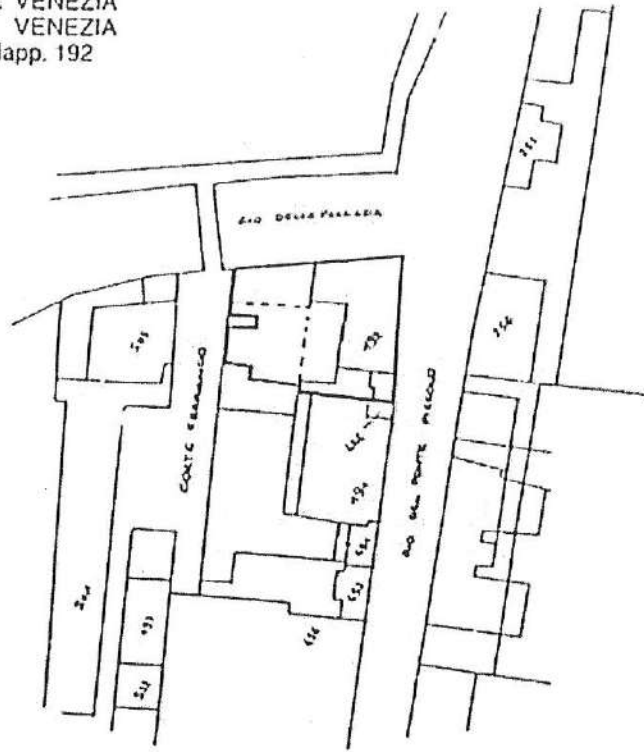
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2018

Data: 02/02/2018 - Ora: 13.39.18 Segue

Visura n.: T181459 Pag: 18

437	SESTILI Giancarlo nato a ROMA il 26/04/1947	SSTCR47D26H01C*	(1) Proprietà per 94242000000 in regime di comunione dei beni
438	SEVERINO Camilla nata a CATANZARO il 23/02/1965	SVBCL63B63C352G*	(1) Proprietà per 61564000000
439	SECONDRINI Maria Chiara nata a MILANO il 10/04/1948	SFSMCH48D34F209K*	(1) Proprietà per 34441000000
440	SFORZINI Gaetano nato a BRESCIA il 23/03/1939	SFRGTR39C23137L*	(1) Proprietà per 35461000000 in regime di separazione dei beni
441	SIGNORRI Giuseppina nata a CREMONA il 27/01/1949	SGNCHP40D97D150P*	(1) Proprietà per 220411000000
442	SILIOTTI Simona nata a ROMA il 13/01/1942	SLSNT42A55H010P*	(1) Proprietà per 34441000000 in regime di separazione dei beni
443	SIMONELLI Vincenzo nato a TEVEROLA il 16/02/1929	SMBVCN29B16L133M*	(1) Proprietà per 109121000000 in regime di separazione dei beni
444	SINISCALCO Pasquale nato a SALERNO il 23/12/1967	SNSPQL671231701P*	(1) Proprietà per 3704000000
445	SORBI Emarino nato a VOGHERA il 30/05/1953	SREBNA3E30M10G5*	(1) Proprietà per 80621000000
446	SOTTILIAlice nata a MILANO il 29/01/1978	STTLCA37D26F205N*	(1) Proprietà per 49631000000
447	SPANO Alvaro nato a FERRARA il 13/01/1938	SPNLDV36A15D34E9*	(1) Proprietà per 205611000000 in regime di comunione dei beni
448	SPARACCI Pinella nata a TRICASE il 05/09/1948	SPRFL40P15L119E*	(1) Proprietà per 54332000000 in regime di separazione dei beni
449	SPIGA Patrizia nata a BARI il 17/05/1973	SINPRZ73E37A662L*	(1) Proprietà per 60941000000 in regime di separazione dei beni
450	SPROVIERI Maria Luisa nata a COSENZA il 19/11/1942	SPRM632554D064P*	(1) Proprietà per 2400500000
451	STAFUZZA Luciana nata a TRIESTE il 20/06/1953	SFLCN33H04L244*	(1) Proprietà per 1104524500000
452	STELLITANO Sergio nato a BOLOGNA il 03/10/1961	STL3RG61R05A841P*	(1) Proprietà per 71281000000
453	STENDARDO Adelina nata a PIRESCIE il 19/11/1956	STNDCS5659D47R*	(1) Proprietà per 164881000000 in regime di comunione dei beni
454	TAGLIATA Patrizia nata a SIRACUSA il 24/03/1960	TGLRZ40C61154Q*	(1) Proprietà per 53881000000 in regime di comunione dei beni
455	TAMBORRI Giuseppe nato a ROMA il 21/02/1953	TMRGPP53D21HS01R*	(1) Proprietà per 34332000000
456	TATOF Sabina Ilaria nata a BARI il 07/02/1970	TTASNL70B47A662R*	(1) Proprietà per 148171000000 in regime di separazione dei beni
457	TEDALDI DI TAVASCA Cinquidemo nato a ROMA il 22/04/1972	TMDGLL72D22H301R*	(1) Proprietà per 18842000000 in regime di separazione dei beni
458	TEDALDI DI TAVASCA Costavo nato a ROMA il 22/04/1972	TMDGLV72D22H301L*	(1) Proprietà per 18842000000 in regime di separazione dei beni
459	TEDISCHI Paola nata a BOLOGNA il 28/10/1948	TDSPLA68B6A044C*	(1) Proprietà per 109122000000 in regime di comunione dei beni
460	TERESIGNI Umberto nato a ROMA il 01/04/1942	TBSMRI42D0H501Q*	(1) Proprietà per 421441000000 in regime di separazione dei beni
461	TESNARI Gianna nata a PIAZZOLA SUL BRENTA il 18/04/1940	TSSONN40156307L*	(1) Proprietà per 81544000000 in regime di separazione dei beni
462	TORRIGIANI Roberto nato a ROMA il 04/02/1959	TBRRT39B04H301P*	(1) Proprietà per 123421000000

ESTRATTO MAPPA  
COMUNE: VENEZIA  
SEZ. VENEZIA  
FG. 18 - Mapp. 192



# **Allegato 4**

## **Copia del regolamento della comproprietà**

# **DOMINA VENEZIA**

*REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ  
PLANIMETRIE  
TABELLA DECIMILLESIMALE  
CALENDARIO PERIODI  
CAPITOLATO DEI SERVIZI ALBERGHIERI  
LISTINO PREZZI 2004*

1

NO. 2 V. 4 P. 01/04

57/28

**“DOMINA VENEZIA”****ISOLA DELLA GIUDECCA****REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ****ARTICOLO 1**

- 1.1. Il presente Regolamento viene formato ai sensi dell'art. 1106 C.C. per disciplinare l'amministrazione ed il miglior godimento della cosa comune, denominata "Domina Venezia".
- 1.2. Esso è accettato da tutti i partecipanti alla comproprietà ed ha dunque effetto, secondo quanto previsto dall'art. 1107 C.C., anche per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.
- 1.3. Ai fini del presente Regolamento deve intendersi per "cosa comune" il complesso immobiliare costituito da trenta "unità ricettive", censito al catasto fabbricati, sezione Venezia, al foglio 18, con il mappale 192, subalterni 13 e 14.
- 1.4. Tale complesso risulta riprodotto nel tipo planimetrico unito al presente regolamento sotto la lettera "A".
- 1.5. Sono compresi nella comproprietà tutti i beni mobili che costituiscono l'arredamento e la dotazione del complesso, quali risultanti dal documento allegato all'atto Notale Massimo Linares di Milano rep. n. 18390/7761 del 5.10.2004.
- 1.6. Il domicilio della comproprietà è in Comune di Venezia, Isola della Giudecca, Cortè Ferrando n. 409/c e 409/d.

**ARTICOLO 2**

- 2.1. Il concorso dei partecipanti alla comproprietà è in proporzione delle rispettive quote.
- 2.2. Al presente Regolamento sono uniti rispettivamente sotto le lettere "B" e "C" una tabella decimillesimale di partecipazione alla comproprietà ed un calendario dei periodi di godimento turnario.

**ARTICOLO 3**

- 3.1. La quota di comproprietà indivisa può formare oggetto di trasferimento per l'intero - od'anche frazionatamente su autorizzazione di tutti gli altri comproprietari - anche con atto tra vivi.
- 3.2. L'avente causa dovrà tuttavia, perchè l'acquisto sia da lui opponibile alla comproprietà, e salvo ogni diverso effetto, comunicare con lettera raccomandata all'Amministratore della comproprietà l'avvenuto trasferimento, indicando le proprie generalità, domicilio e codice fiscale e, ove richiesto dall'Amministratore, consegnando copia autentica del titolo d'acquisto.
- 3.3. L'avente causa è obbligato in solido con il proprio dante causa per ogni preesistente onere, anche finanziario, nei confronti dell'organizzazione della comproprietà.

**ARTICOLO 4**

- 4.1. L'esistenza dei servizi di natura alberghiera all'interno del "Complesso" è necessariamente connessa alla destinazione dei beni oggetto di comproprietà; il mantenimento della destinazione alberghiera ed il corretto funzionamento dei servizi relativi devono ritenersi indispensabili, irrinunciabili ed immodificabili da parte di ogni singolo partecipante alla comproprietà.
- 4.2. L'azienda alberghiera è esercitata all'interno del "Complesso" da impresa specializzata dotata di propria organizzazione di mezzi e personale, con le modalità previste dal "Capitolato" unito al presente regolamento sotto la lettera "D".
- 4.3. Il titolare, a qualsiasi titolo dell'azienda alberghiera esercitata all'interno del "Complesso", si obbliga a fornire ai "comproprietari" i servizi di cui al "Capitolato".
- 4.4. L'Amministratore della comproprietà è espressamente delegato a vigilare sull'osservanza di quanto previsto dal predetto "Capitolato", anche quale mandatario dei singoli partecipanti nonché a sottoscrivere accordi, anche separati, con il "Gerente Alberghiero", disponendo di tutti gli occorrenti poteri.

**ARTICOLO 5**

- 5.1. Ogni partecipante alla comproprietà deve contribuire alle spese nella misura di cui al 2° comma dell'art. 1101 C.C., a semplice richiesta dell'Amministratore, ed in nessun caso può sottrarsi al loro pagamento.
- 5.2. Le somme devono essere corrisposte entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta formulata dall'Amministratore della comproprietà e, per il caso di ritardo, dovranno essere maggiorate di un interesse di mora capitalizzato annualmente in misura pari al tasso Euribor/365, a sei mesi, aumentato di due punti.

- 5.3. Decorso inutilmente sessanta giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento di cui sopra, l'Amministratore potrà richiedere all'Autorità Giudiziarla decreto ingiuntivo di pagamento nei confronti del partecipante moroso.
- 5.4. L'Amministratore potrà delegare l'esazione delle somme dovute, in tutto o in parte, al gerente dell'azienda alberghiera.

#### ARTICOLO 6

- 6.1. L'amministrazione ordinaria e la rappresentanza attiva e passiva della comproprietà sono delegate ad un Amministratore, anche estraneo alla comproprietà stessa, nominato dall'Assemblea dei partecipanti alla comproprietà; l'Amministratore dura in carica tre esercizi ed è rieleggibile.
- 6.2. All'Amministratore spetta un compenso annuo stabilito sulla base delle tariffe professionali dei ragionieri e periti, oltre al rimborso delle spese vive documentate o documentabili (postali, fotocopie, cancelleria ed eventuali di altra natura).
- 6.3. Sono tra l'altro compiti dell'Amministratore:
- conservare ed aggiornare l'elenco dei partecipanti alla comproprietà;
  - curare l'osservanza del presente Regolamento;
  - provvedere, in proprio o mediante attività di terzi, alla conservazione dei beni oggetto di comproprietà, nonché all'esecuzione di ogni tipo di lavoro che reputi, a suo giudizio, urgente ed indifferibile salvo, in quest'ultimo caso, riferirne alla prima assemblea;
  - incassare le somme dovute dai partecipanti alla comproprietà, anche utilizzandole per la conservazione e la manutenzione della cosa comune;
  - rappresentare permanentemente i partecipanti alla comproprietà nei rapporti con l'impresa di gestione alberghiera; incassare gli eventuali corrispettivi delle convenzioni stipulate con tale impresa di gestione, depositandoli in apposito conto fruttifero presso le banche, ai fini di destinarli alla copertura delle spese relative alla cosa comune ivi compresa l'esecuzione delle opere di cui alla precedente lettera "c";
  - compilare atti conservativi dei diritti inerenti la cosa comune;
- 6.4. Qualora l'Amministratore manchi o sia cessato dal suo incarico senza che sia stato nominato alcuno in sua vece, esso è sostituito, ai soli fini della convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo Amministratore, dal "Primo Delegato" - o in mancanza di questi dal "Delegato Supplente" - che dovrà provvedere senza indugio.

#### ARTICOLO 7

- 7.1. Entrambi i "Delegati" anche estranei alla comproprietà sono nominati dall'assemblea contestualmente all'Amministratore e durano in carica tre esercizi.
- 7.2. Agli stessi sono demandate le funzioni di cui al precedente articolo 6.4 ed al successivo 8.

#### ARTICOLO 8

- 8.1. L'assemblea dei partecipanti alla comproprietà provvede alla nomina dell'Amministratore e dei Delegati; all'esame ed all'approvazione del conto preventivo e del conto consuntivo ed alla ripartizione delle spese; a deliberare sulle innovazioni dirette al miglioramento della cosa comune od a rendere più comodo o redditizio il godimento; a deliberare in genere sugli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.
- 8.2. L'assemblea dei partecipanti si riunisce annualmente, senza necessità di avviso di convocazione, presso il domicilio della comproprietà, alle ore dieci della seconda domenica del mese di marzo di ogni anno, per deliberare sul seguente ordine del giorno:
- esame ed approvazione del conto consuntivo e preventivo;
  - ripartizioni delle spese.
- Qualora fosse necessario, per qualsiasi motivo, l'ordine del giorno comprenderà anche il seguente argomento:
- nomina dell'Amministratore e dei Delegati.
- Il conto consuntivo ed il conto preventivo saranno depositati, in uno con i giustificativi, presso il domicilio della comproprietà al fine di consentire il previo esame agli interessati almeno trenta giorni prima della data di riunione dell'assemblea.
- 8.3. Alla convocazione dell'assemblea che abbia per oggetto argomenti diversi da quelli di cui al precedente comma provvede l'Amministratore, di propria iniziativa o su richiesta di un numero di partecipanti alla comproprietà titolari di quote complessivamente pari ad almeno un sesto del totale.
- 8.4. La convocazione di cui al comma che precede, deve avvenire a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi al più tardi trenta giorni prima della data prevista, indicando il giorno, l'ora ed il luogo della riunione, oltre agli argomenti all'ordine del giorno.
- 8.5. La partecipazione all'assemblea può avvenire anche a mezzo di rappresentante. I partecipanti alla comproprietà che non siano personalmente presenti in sede assembleare, o che non abbiano provveduto a conferire apposita delega a terzi, sono rappresentati dal Primo Delegato o qualora questi non possa o non voglia, dal Delegato Supplente, salva loro diversa manifestazione di volontà da comunicarsi all'Amministratore con raccomandata con ricevuta di ritorno che deve pervenire al domicilio della comproprietà almeno tre giorni prima della data dell'assemblea.

**ARTICOLO 9**

9.1. L'esercizio finanziario annuale chiude il 30 novembre di ogni anno.

**ARTICOLO 10**

10.1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si rendono applicabili agli artt. 1105, 1108 e 1109 C.C., nonché ad integrazione di questi ed in via analogica, l'art. 1136 C.C. oltre alle disposizioni di attuazione a tali norme afferenti.

**(Norma transitoria che sarà inserita nei singoli atti di acquisto)**

La società venditrice si riserva il diritto di unire alle porzioni immobiliari che attualmente compongono la comproprietà, altri locali attigui, ora di proprietà di terzi, facenti parte del medesimo fabbricato.

In tale evenienza, la stessa provvederà, a propria cura e spesa, a collegare ed adeguare gli accessi, nonché ogni altro impianto, a perfetta regola d'arte.

A tali ampliamenti sarà attribuita una quota decimillesimale dell'intera comproprietà, con una corrispondente diminuzione delle attuali quote, fermi peraltro i diritti oggi attribuiti agli originari comproprietari; la società venditrice sarà titolare della quota riferita a tali ampliamenti.

A cura dell'Amministratore della comproprietà ed a spese della società venditrice sarà demandata a professionista iscritto al Collegio dei geometri di Venezia la redazione di una nuova tabella decimillesimale che rispecchi i criteri predetti, da attuare nel caso mediante riparametrazione delle attuali quote, e ciò anche ai fini della determinazione dell'oggetto del presente contratto.

Una volta ultimati i collegamenti, la comproprietà risulterà quindi allargata ai nuovi ampliamenti.

Il diritto così riservato alla società venditrice potrà essere esercitato senza che la stessa debba corrispondere alcunché ai comproprietari e dovrà intendersi automaticamente estinto, qualora non venisse esercitato, con l'avvenuto acquisto dei locali attigui da collegare all'attuale proprietà, entro il 31 dicembre 2016.

In tal caso, la comproprietà risulterà allargata ai locali, o all'eventuale minore parte degli stessi, così acquistati dalla società venditrice. In relazione alle opere sopra previste, la parte acquirente dà mandato irrevocabile alla società venditrice, nel caso con espressa facoltà a contrarre con se stessa, ai sensi degli artt. 1723, comma 2, e 1395 Codice Civile, perché richieda qualunque tipo di autorizzazione edilizia, anche in variante, che si rendesse necessaria, con facoltà di sottoscrivere qualsiasi convenzione od atto unilaterale di natura urbanistica di cui venisse richiesta dalle competenti autorità.

**ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ**  
**TABELLA DECIMILLESIMALE**

Numero Suite	001	002	003	004	005	006	007	008	009	010
Tipologia	M 1	M 2	M 2	M 2	M 2	M 2	M 2	M 2+1	M 2	M 2+1
Periodo	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi
1	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
2	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
3	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
4	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
5	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
6	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
7	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
8	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
9	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
10	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
11	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
12	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
13	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
14	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
15	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
16	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
17	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
18	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
19	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
20	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
21	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
22	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
23	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
24	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
25	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
26	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
27	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
28	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
29	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
30	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
31	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
32	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
33	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
34	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
35	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
36	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
37	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
38	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
39	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
40	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
41	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
42	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
43	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
44	3.971	6.517	6.156	6.156	5.453	5.985	5.985	6.517	6.517	6.156
45	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
46	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
47	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
48	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
49	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
50	2.508	4.116	3.888	3.888	3.444	3.790	3.790	4.116	4.116	3.888
51	4.598	7.546	7.128	7.128	6.314	6.930	6.930	7.546	7.546	7.128
52	6.997	11.319	10.692	10.692	9.471	10.395	10.395	11.319	11.319	10.692

**ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ**  
**TABELLA DECIMILLESIMALE**

Numero Suite	011	012	013	101	102	103	104	105	106	107
Tipologia	M 2+1	M 2+1	M 1	M 2	M 2	M 1	M 2	M 2+1	M 2+1	M 2
Periodo	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi
1	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
2	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
3	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
4	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
5	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
6	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
7	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
8	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
9	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
10	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
11	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
12	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
13	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
14	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
15	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
16	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
17	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
18	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
19	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
20	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
21	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
22	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
23	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
24	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
25	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
26	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
27	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
28	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
29	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
30	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
31	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
32	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
33	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
34	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
35	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
36	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
37	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
38	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
39	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
40	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
41	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
42	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
43	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
44	6.156	6.517	2.204	7.068	7.068	6.156	8.531	8.873	8.873	8.531
45	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
46	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
47	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
48	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
49	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
50	3.888	4.116	1.392	4.464	4.464	3.888	5.388	5.604	5.604	5.388
51	7.128	7.546	2.552	8.184	8.184	7.128	9.878	10.274	10.274	9.878
52	10.692	11.318	3.828	12.276	12.276	10.692	14.817	15.411	15.411	14.817

**ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ**  
**TABELLA DECIMILLESIMALE**

Numero Suite	108	109	201	202	203	204	205	206	207	208
Tipologia	M 2	M 2	M 2+1	M 2+1	M 2+1	M 1	M 2	M 2	M 2	M 2
Periodo	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi	Deci- millesimi
1	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
2	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
3	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
4	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
5	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
6	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
7	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
8	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
9	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
10	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
11	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
12	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
13	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
14	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
15	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
16	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
17	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
18	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
19	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
20	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
21	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
22	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
23	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
24	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
25	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
26	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
27	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
28	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
29	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
30	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
31	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
32	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
33	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
34	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
35	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
36	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
37	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
38	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
39	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
40	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
41	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
42	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
43	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
44	9.424	9.424	5.263	5.263	5.263	4.161	5.453	5.453	5.453	5.453
45	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
46	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
47	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
48	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
49	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
50	5.952	5.952	3.324	3.324	3.324	2.628	3.444	3.444	3.444	3.444
51	10.912	10.912	6.094	6.094	6.094	4.818	6.314	6.314	6.314	6.314
52	16.368	16.368	9.141	9.141	9.141	7.227	9.471	9.471	9.471	9.471

ALLEGATO "C" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETA'  
**CALENDARIO PERIODI DA DOMENICA A DOMENICA**

MESE / MODI / COMAT	GEN / GEN / GEN			FEB / FEB / FEB			MAR / MAR / MAR			APR / APR / APR			MAY / MAY / MAY			GIU / GIU / GIU			LUG / LUG / LUG			AGO / AGO / AGO			SEP / SEP / SEP			OCT / OCT / OCT			NOV / NOV / NOV			DIC / DIC / DIC		
2002	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2003	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2004	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2005	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2006	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2007	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2008	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2009	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2010	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2011	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2012	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2013	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2014	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2015	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2016	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2017	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2018	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2019	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2020	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2021	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2022	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2023	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2024	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2025	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2026	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2027	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2028	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2029	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		
2030	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03		

11

I periodi individuati con i numeri da 1 a 52, hanno una durata di sette giorni.

Negli anni che prevedono 53 domeniche (es. 2005, 2012, 2017 ecc.) il titolare ha la facoltà, con preavviso di 6 mesi, di occupare la suite dalla 53ª domenica e fino alla domenica successiva, anziché dalla domenica 52ª alla 53ª domenica.

Studio di Ingegneria di Ph.D. Ing. RAFFAELE TORELLA  
 Via Pio Emanuele n.31 pl.51 - 00143 Roma - Tel. 0650433341  
 Via L. Gaucio n.283 int.1/C, 00143 Roma - Tel./Fax 06 89010957 - Mob. 3387674630  
 codice fiscale TRLRCL63A251H501A - partita IVA 06563131009

**ALLEGATO "D" AL REGOLAMENTO DELLA COMPROPRIETÀ  
CAPITOLATO DEI SERVIZI ALBERGHIERI DEL "DOMINA VENEZIA"  
(unito al regolamento della comproprietà)**

**Definizioni:**

1. "Hotel" - immobile in Comune di Venezia, Isola della Giudecca, identificato nell'articolo 1 del Regolamento della comproprietà che si trova all'allegato Notaio Massimo Luares di Milano rep. n. 18391/7762 del 5.10.2004;
2. "Gerente" - titolare, a qualsiasi titolo, dell'azienda alberghiera esercitata all'interno dei locali dell'"Hotel";
3. "Comproprietari" - partecipanti, per quote di comproprietà indivisa, alla comproprietà denominata "Domina Venezia";
4. "Unità Ricettive" - oggetto fra l'altro della comproprietà.

**ARTICOLO 1**

- 1.1. Il "Gerente" si obbliga a curare l'organizzazione, la gestione e l'erogazione ai "comproprietari" dei seguenti servizi afferenti l'"Hotel":
- a) reception;
  - b) fornitura dell'energia elettrica;
  - c) telefono;
  - d) bar;
  - e) fornitura di biancheria da bagno e da letto nelle "unità ricettive";
  - f) lavanderia;
  - g) fornitura di acqua calda e fredda;
  - h) pulizia dell'"Hotel";
  - i) smaltimento dei rifiuti di ogni genere;
  - l) gestione e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti dell'"Hotel";
  - m) custodia e manutenzione ordinaria dell'"Hotel";
  - n) controllo per il caso di danneggiamenti al complesso ad opera di "comproprietari" o di terzi;
  - o) esazione nei confronti dei "comproprietari", su delega dell'Amministratore della comproprietà, delle spese afferenti la comproprietà stessa.

**ARTICOLO 2**

- 2.1. La prestazione di servizi a terzi e lo svolgimento della usuale attività d'impresa da parte del "gerente" alberghiero non comporta alcun obbligo di corrispettivo in favore dei "comproprietari".
- 2.2. I "comproprietari" ovvero gli altri soggetti di cui al successivo articolo 6 sono tenuti al rigoroso rispetto dei regolamenti che disciplinano l'uso dei locali e dei servizi alberghieri.

**ARTICOLO 3**

- 3.1. Per i "comproprietari", il "gerente" alberghiero applicherà le tariffe stabilite nelle tabelle "A" e "B", per unità in calce, e riferite all'anno 2004, che sono state e saranno aggiornate ogni anno, secondo i criteri di adeguamento di cui al successivo articolo 4.
- 3.2. Il "gerente" alberghiero non potrà, salvo convenzione, applicare a terzi che non siano "comproprietari" tariffe inferiori a quelle indicate nella allegata tabella "B", colonna "Pubblico Ordinaria"; detti importi minimi si intenderanno adeguati ogni anno in base ai medesimi criteri di aggiornamento di cui al successivo articolo 4.

**ARTICOLO 4**

- 4.1. L'ammontare dei corrispettivi di cui alla tabella "A", varierà in proporzione alla variazione del "totale costo orario" aumentata di 1 punto percentuale di un dipendente di IV° livello del settore turistico-alberghiero della provincia di Venezia, intervenuta tra il 1° agosto ed il 31 luglio dell'anno precedente. Poiché l'importo delle tariffe di cui alla tabella "A" è comprensivo sia di IVA che delle tasse e concessioni locali, detto importo potrà comunque variare in dipendenza dei predetti tributi.
- 4.2. È concesso al "gerente" alberghiero la variazione dei prezzi di cui alla tabella "B"; tali variazioni non potranno avere luogo se non in proporzione ai maggiori esborsi cui il gerente alberghiero dovrà fare fronte per procurarsi i beni di consumo.

**ARTICOLO 5**

- 5.1. I “comproprietari” al fine di ottenere il trattamento tariffario loro riservato dal presente capitolato, hanno l'onere di confermare la loro presenza per il periodo loro spettante e dovranno provvedere al versamento dei corrispettivi al “gerente” alberghiero 150 giorni prima dell'inizio del periodo stesso, mediante addebito su un proprio c/c bancario, a mezzo R.I.D.
- 5.2. Nel caso in cui il “comproprietario” non provveda alla conferma e al pagamento di cui al comma precedente, il “gerente” avrà facoltà di richiedere allo stesso di corrispondere, a titolo di penale, le somme previste dalla tabella “A”, in quanto anche comprensive degli oneri di cui all'articolo 5 del regolamento della comproprietà.  
Tuttavia il “comproprietario” potrà rinunciare al soggiorno per il periodo a lui spettante, dandone preavviso scritto al “gerente” alberghiero, ogni anno, 150 giorni prima dell'inizio del periodo stesso; in tal caso il “gerente” alberghiero potrà liberamente disporre del periodo stesso.
- 5.3. Ogni mancato o ritardato versamento dei corrispettivi di cui ai commi precedenti comporterà implicita disdetta della prenotazione della camera e del periodo di soggiorno ed il “gerente” alberghiero non sarà più tenuto a garantire alloggio al “comproprietario” inadempiente se non entro i limiti di concreta ed attuale disponibilità delle camere.
- 5.4. Per quanto riguarda i corrispettivi dovuti per la fruizione dei servizi accessori, e dunque in forza alla tabella “B”, gli stessi dovranno essere saldati presso la “reception” al termine di ogni periodo di soggiorno.

**ARTICOLO 6**

- 6.1. Il “comproprietario”, previo l'adempimento di quanto previsto dall'art. 5.1., potrà concedere a terzi il soggiorno, dandone comunicazione scritta al gerente alberghiero e fermo restando quanto previsto all'articolo precedente.
- 6.2. Il “comproprietario” rimane comunque solidalmente responsabile nei confronti del “gerente” alberghiero per tutte le obbligazioni passive facenti capo al temporaneo fruitore.

**ARTICOLO 7**

- 7.1. Il “gerente” alberghiero deve, a propria cura e spese, ottenere, dalle competenti autorità, e successivamente mantenere, le autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera.
- 7.2. Il “gerente” alberghiero assume veste di unico responsabile nei confronti delle autorità competenti, dei “comproprietari” e dei terzi, per ogni eventuale conseguenza dannosa derivante dallo svolgimento dell'attività alberghiera e delle altre funzioni previste dal presente capitolato.

**ARTICOLO 8**

- 8.1. Il “gerente” alberghiero è tenuto a stipulare, a propria cura e spese, adeguata copertura assicurativa per danni derivanti a carico dei condomini, dei dipendenti e di terzi, verificati a causa o in occasione della prestazione dei servizi alberghieri.

**ARTICOLO 9**

- 9.1. Il “gerente” alberghiero si obbliga ad impiegare, nello svolgimento della propria attività, un numero di addetti idoneo ad offrire un servizio alberghiero a livello quattro stelle.

**ARTICOLO 10**

10.1. Con riferimento all'elenco dei servizi previsto nell'articolo 1 del presente capitolato, si specifica quanto segue:

**a) Reception**

- a.1. nei periodi di apertura, il servizio di reception sarà in funzione 24 ore su 24;
- a.2. la reception comprende i servizi di recapito messaggi telefonici e postali;

**b) Telefono**

- b.1. il centralino telefonico sarà in funzione 24 ore su 24 per tutto il periodo di apertura;

**c) Bar**

- c.1. l'accesso della clientela al bar dovrà essere garantito ogni giorno almeno a partire dalle ore 10.00 e fino alle ore 24.00;

**d) Pulizia**

- d.1. il “gerente” alberghiero dovrà provvedere alla necessaria pulizia dell'“Hotel”;
- d.2. la pulizia radicale delle camere dovrà essere effettuata almeno una volta alla settimana, il russetto tutti i giorni ed il cambio della biancheria due volte alla settimana.

**e) Gestione e manutenzione degli impianti**

e.1. il "gerente" alberghiero avrà cura del regolare funzionamento degli impianti

**f) Danni agli arredi e corredi**

f.1. il "gerente" alberghiero sarà tenuto a farsi carico del costo di ripristino, salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti dei responsabili, nel caso di danni alle camere o agli arredi e corredi in esse contenuti, arrecati dal pubblico ordinario e da dipendenti del "gerente" alberghiero.

**g) Manutenzione ordinaria della "Comproprietà"**

g.1. la manutenzione ordinaria della "Comproprietà" è a carico del "gerente" alberghiero.

g.2. il "gerente" alberghiero dovrà informare prontamente l'Amministratore della comproprietà sia dei lavori effettuati per ordinaria manutenzione sia delle eventuali necessità di lavori di competenza della comproprietà stessa;

g.3. in caso di urgenza il "gerente" alberghiero potrà effettuare anche interventi estranei all'ordinaria manutenzione, salvo rivalsa nei confronti della Comproprietà.

**ARTICOLO 11**

**11.1.** In caso di inadempimento, da parte del "gerente", alle obbligazioni dal medesimo assunte nel presente capitolato, lo stesso sarà tenuto a corrispondere ai "comproprietari" e per essi all'Amministratore della comproprietà una penale, salva la risarcibilità di ulteriori danni.

**11.2.** La penale viene così determinata:

- nel caso di interruzione nell'erogazione dei servizi tale da rendere impossibile la fruizione delle prestazioni di natura alberghiera in misura pari alla tariffa di cui alla tabella "A";
- nel caso di prestazione di servizi non corrispondenti al livello previsto al precedente articolo 9, in misura pari al venti per cento della tariffa di cui sopra.

**ARTICOLO 12**

**12.1.** Ogni eventuale controversia che dovesse sorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed esecuzione del presente capitolato sarà deferita alla decisione, quale arbitro unico, di persona esperta nominata dal Presidente della Camera di Commercio di Venezia, su istanza di parte.

**12.2.** L'arbitro deciderà quale amichevole compositore e senza formalità di procedura, fatto salvo l'osservanza del principio del contraddittorio, con lodo non impugnabile entro quarantacinque giorni dalla richiesta di una o di entrambe le parti.

**DOMINA VENEZIA****TARIFE AGEVOLATE STAGIONE 2004****TABELLA A**

	<i>Periodi dal n° 1 al n° 7 e dal n° 44 al n° 50</i>	<i>Periodi dal n° 8 al n° 43 e periodi 51-52</i>
<i>Suite da 1 posto letto</i>	€ 157,95	€ 285,95
<i>Suite da 2 posti letto</i>	€ 299,56	€ 435,73
<i>Suite da 3 posti letto</i>	€ 405,77	€ 582,73

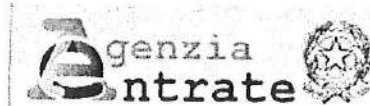
**TABELLA B**

<b>Bar</b>	<b>COMPROPRIETARI</b>	<b>Pubblica Ordinaria</b>
<i>Prima colazione</i>	€ 5,00	€ 13,00
<i>Minerale</i>	€ 1,40	€ 3,00
<i>Bibite in bottiglia</i>	€ 1,15	€ 3,00
<i>Aperitivi/Vermouth</i>	€ 1,40	€ 3,00
<i>Liquori Nazionali</i>	€ 1,70	€ 3,00
<i>Liquori Nazionali Riserva</i>	€ 2,25	€ 4,50
<i>Liquori Esteri</i>	€ 2,25	€ 3,50
<i>Liquori Esteri Riserva</i>	€ 2,85	€ 5,00
<i>Spumante Normale</i>	€ 14,20	€ 22,00
<i>Spumante Riserva</i>	€ 28,40	€ 48,00
<i>Champagne Normale</i>	€ 45,45	€ 70,00
<i>Champagne Riserva</i>	€ 113,60	€ 180,00
<i>Cocktails</i>	€ 3,00	€ 6,00
<i>Long Drinks</i>	€ 2,85	€ 6,00
<i>Birra</i>	€ 2,25	€ 3,50
<i>Caffè</i>	€ 0,70	€ 2,00
<i>Caffè corretto</i>	€ 1,30	€ 2,60
<i>Cappuccino</i>	€ 1,00	€ 2,00
<i>Latte</i>	€ 0,85	€ 1,55
<i>Infusi</i>	€ 1,00	€ 2,00
<i>Cioccolata</i>	€ 1,15	€ 2,10
<i>Spremuta di agrumi</i>	€ 2,25	€ 3,00
<i>Croissant</i>	€ 0,85	€ 1,50
<b>Servizi alberghieri</b>		
<i>Servizio in Camera (per persona)</i>	€ 6,00	€ 6,00
<i>Animali piccola taglia</i>	€ 7,00 al giorno	€ 7,00 al giorno
<i>Cambio biancheria per persona</i>	€ 5,00	

- *Listino R.C.I. breakfast • € 1,00 - Bar come comproprietari.*
- *Comproprietari Domina che scambiano con R.C.I. un prodotto Domina, beneficiano del listino comproprietari.*
- *Per altri prodotti bar non elencati applicare una sconto del 30% del listino ufficiale.*

## Allegato 5

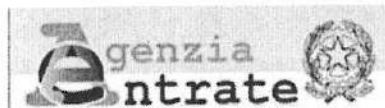
**Andamento delle compravendite di  
immobili residenziali nella Provincia di  
Venezia, tratti dalla banca dati  
dell'Osservatorio del Mercato  
Immobiliare (OMI)  
presso l'Agenzia del Territorio  
dell'Agenzia delle Entrate. Quotazioni  
immobiliari riportate dall'Agenzia Entrate**



## Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

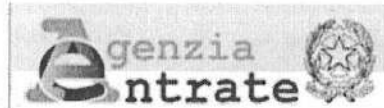


## Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Compravendite settore residenziale - anno 2013 - intera provincia			Monolocali	Piccola	Medio Piccola	Media	Grande	NC	Totale
Area	Regione	Provincia							
VENETO	VENETO	BL	17	2,37%	0,93%	68	2,93%	1,66%	55
		PD	199	28,57%	2,60%	437	18,95%	2,69%	482
		RO	30	4,31%	1,84%	100	4,34%	2,07%	102
		TV	41	5,83%	3,85%	162	7,03%	2,42%	195
		VE	155	22,28%	2,58%	764	33,09%	2,49%	831
		VI	92	13,19%	2,20%	167	7,24%	1,74%	202
		VR	163	23,44%	2,43%	610	26,44%	2,39%	705
		VENETO Totale		696	35,49%	2,40%	2.308	34,79%	2,36%

## **Allegato 6**

**Valori economici di mercato tratti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia del Territorio dell'Agenzia delle Entrate**



## Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** VENEZIA

**Fascia/zona:** Suburbana/GIUDECCA

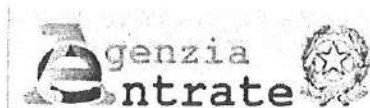
**Codice di zona:** E5

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civ.	OTTIMO	4000	5200	L			
Abitazioni civ.	NORMALE	2900	3900	L			



## Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** VENEZIA

**Fascia/zona:** Suburbana/GIUDECCA

**Codice di zona:** E5

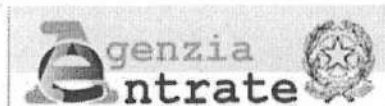
**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Negozi	OTTIMO	2600	3600	L			
--------	--------	------	------	---	--	--	--



## Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** VENEZIA

**Fascia/zona:** Suburbana/GIUDECCA

**Codice di zona:** E5

**Microzona catastale n.:** 4

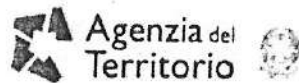
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	750	1550	L			

## Allegato 7

### Specifiche pubblicate dell'Agenzia delle Entrate inerenti immobili a destinazione speciale di categoria catastale D



#### **LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI NELLE CATEGORIE "D" ED "E".**

*Reggio Emilia, 23 aprile 2010*

*Domenico Nunziatini  
Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio  
Emilia*

La valutazione dei D ed E

1



### L'INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA - 1

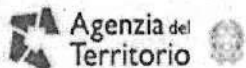
Nell'ambito di procedimenti di stima massivi, come quello catastale, è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore ha attribuito alle locazioni:

- Ordinario** (e quindi categoria ordinaria)
- Speciale o particolare** (e quindi categoria speciale e particolare).

Nel contesto catastale l'aggettivo "**ORDINARIO**" assume il significato di "**normale**", "**frequente**", "**diffuso**", nel senso che è disponibile un campione significativo di riferimento e confronto, e pertanto è possibile effettuare la **stima per comparazione**, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.

La valutazione dei D ed E

17

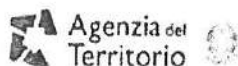


### L'INDIVIDUAZIONE DELLA CATEGORIA - 2

Di contro gli aggettivi "**SPECIALE**" e "**PARTICOLARE**" hanno un significato opposto a quello di ordinario, e qualificano la "**singularità**" o comunque la **scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare** nell'ambito della zona censuaria, tale da non consentire la suddetta metodologia di stima sintetica - comparativa e quindi obbligando alla stima puntuale della medesima unità, con ricorso a **procedimenti estimativi indiretti** (costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dello stesso prodotto).

La valutazione dei D ed E

18



### L'INDIVIDUZIONE DELLA CATEGORIA - IL FINE DI LUCRO

Il censimento degli immobili deve essere eseguito **solo** in funzione delle **caratteristiche oggettive** e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

In sintesi le unità commerciali saranno da classificare:

- ❖ **Nel gruppo C**, se possibile impostare il **confronto** con le unità di riferimento di tale gruppo ordinario;
- ❖ **Nel gruppo D**, se non si verifica il caso precedente e quindi è resa necessaria la **stima diretta**;
- ❖ **Nel gruppo E**, quando si tratta di immobili con una marcata caratterizzazione tipologica - funzionale, e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

La valutazione dei D ed E

19



### INQUADRAMENTO DELLE UNITA' INMOBILIARI SPECIALI

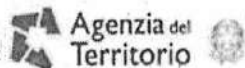
Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" non si fa luogo a computo della consistenza catastale, per esse la rendita catastale si effettua con stima diretta per ogni singola unità immobiliare.

L'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D. Lgs. N. 514/1948, recita testualmente:

"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della Legge 8 giugno 1936, n. 1231 (omissis) costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con **stima diretta** per ogni singola unità".

La valutazione dei D ed E

20

**QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE D - 1****Immobili a destinazione speciale**

- **D/1** : Opifici, fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili, ovvero gli stabilimenti nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico, o comunque a trasformare la materia prima in prodotti finiti;
- **D/2** : Alberghi e villaggi turistici, case di riposo, locande e pensioni;
- **D/3** : Teatri e cinematografi, discoteche, arene, parchi giochi, zoo, sale per concerti, ecc.;
- **D/4** : Case di cura, ospedali, poliambulatori (quando abbiano scopo di lucro);
- **D/5** : le sedi degli Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, vanno inclusi in questa categoria anche gli uffici postali dove si svolgono attività parabancarie.

## Allegato 7 B

### Coefficienti da applicare per le pertinenze ai fini del calcolo della superficie ponderata dell'immobile e categorie catastali

Balconi scoperti	0,33
Loggiati	0,50
Verande	0,60
Terrazze scoperte - fino a mq. 20	da 0,33 a 0,25
Terrazze scoperte eccedente mq. 20	0,20
Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20	0,40
Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20	0,20
Cantine e solai	0,25
Solai con possibilità di recupero abitativo	da 0,30 a 0,40
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40)	0,60
Mansarda con agibilità e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,90
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,80
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,70
Giardino (fino a mq. 100)	0,10
Giardino eccedente mq. 100	da 0,02 a 0,05

## Allegato 7 C

### Categorie catastali che indicano la destinazione d'uso delle unità immobiliari urbane

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA		
GRUPPO A		
Categoria	Descrizione	Informazioni
A/1	Abitazione di tipo signorile.	Sono abitazioni un tempo nobiliari, con particolari rifiniture pregiate anche a carattere storico. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/2	Abitazione di tipo civile.	Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/3	Abitazioni di tipo economico.	Fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici ma principalmente di dimensioni contenute rispetto alla al territorio di cui fanno parte. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/4	Abitazioni di tipo popolari.	Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare.	Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/6	Abitazione di tipo rurale.	Abitazione a servizio delle attività agricole, di cui alle caratteristiche del <u>Decreto N° 701 del 1994 del Ministero delle Finanze</u> . Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/7	Abitazione in villini.	Sono abitazioni con un minimo di verde o cortile privato o comune, possono essere sia singole, che a schiera oppure a piani. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/8	Abitazione in villa.	Abitazione di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.	Antiche strutture con importanti riferimenti storici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
A/10	Uffici e studi privati.	Unità immobiliari destinati ad attività professionali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
A/11	Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.	Sono case tipiche che per la loro forma e struttura individuano il luogo dove si trovano, ricordiamo i trulli, i sassi o i rifugi di montagna. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
GRUPPO B		
B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.	Strutture destinate all'assistenza dei disagiati, dei religiosi o caserme dello Stato. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/2	Case di cura e ospedali senza fine di lucro	Strutture per l'assistenza agli ammalati che non hanno fini economici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/3	Prigioni e riformatori.	Strutture costruiti e destinate alla reclusione degli evasori della Legge. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/4	Uffici Pubblici.	Strutture costruiti o adattati per sedi di Uffici Pubblici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/5	Scuole e laboratori scientifici.	Strutture costruiti e destinati all'istruzione e alla ricerca scientifica. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non	Sedi culturali che non hanno scopi economici e non sono già in palazzi storici. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente

	hanno sede in edifici della categoria A/9. Circoli ricreativi e culturali, ed attività similari se non hanno fine di lucro.	
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto.	Strutture destinate all'esercizio della religione. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate.	Magazzini che hanno lo scopo di deposito di scorte. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Esente
<b>GRUPPO C</b>		
C/1	Negozi e Botteghe	Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 57,75
C/2	Magazzini e locali di Deposito	Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/3	Laboratori per arti e mestieri.	Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)	Strutture destinate all'esercizio delle attività sportive private. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro).	Stabilimenti e strutture balneari privati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.	Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
C/7	Tettoie chiuse od aperte.	Strutture destinate a tettoia o gazebo. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 168
<b>Immobili a destinazione speciale o particolare</b>		
<b>GRUPPO D</b>		
D/1	Opifici.	Capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro).	Strutture ricettive a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro).	Locali destinati all'esibizione artistica aventi ingresso a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)	Ospedali, cliniche e case di cura private. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro).	Banche, assicurazioni e istituti di credito privati. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).	Unità destinate ad attività sportive privati a pagamento, club sportivi, campetti, piscine ecc. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Un esempio esplicativo sono i rifornimenti di carburante Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	Grandi negozi, centri commerciali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84

D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.	Edifici che non hanno un suolo proprio. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.	Sarebbero la categoria a cui devono accatastarsi i vecchi fabbricati rurali. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: 84
<b>GRUPPO E</b>		
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.	Stazioni ferroviarie, porti, aeroporti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.	Ponti pubblici con passaggio a pagamento. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.	Chiese, cattedrali ecc. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.	Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.	Tutto quello di categoria E che non è stato possibile inserire nelle categorie precedenti, può essere inserito in questa. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: esente
<b>GRUPPO F</b>		
F/1	Area urbana.	Aree o corti a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/2	Unità collabenti.	fabbricati diruti, con tetto crollato e inutilizzabili. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/3	Unità in corso di costruzione.	Unità che non sono state ancora ultimate. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/4	Unità in corso di definizione.	Unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.
F/5	Lastrico solare.	Terrazze e aree libere sopra unità immobiliari preesistenti. Coefficiente per il calcolo valore ai fini IMU: Stima del valore attribuita dal proprietario.

**Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”,  
redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa  
ed Agenzia delle entrate)**

<b>Superfici principali</b>		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<b>Verande (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	
<b>Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)</b>	60%	
<b>Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)</b>	60%	altezza media minima mt 2,40
<b>Precisazioni</b>		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	

Definizioni urbanistiche	
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.
Autorimessa privata	Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti: <ol style="list-style-type: none"> <li>aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta;</li> <li>chiuso, tutte le altre.</li> </ol>
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato - isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione - di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocatione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.
Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici
Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha funzioni di riparo, decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa,

	delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano
"Rasade" [definizione non ufficiale]	Area scoperta contigua all'alloggio.
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. È ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.</li> <li>b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;</li> <li>c. dalla quota percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte- sottotetto, box, ecc.).</li> </ul>
Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile	Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
Terrazza a tasca [definizione non ufficiale]	Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte- finestra.
Terrazzo	Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).
Terrazzo coperto	Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.
Veranda	Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.

## Allegato 7 D

### Principali coefficienti di merito e di deprezzamento di un immobile ai fini della stima del valore di mercato

<b>Stato locativo di tutte le tipologie</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30
<b>Uffici</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Posizioni di elevato interesse (Vie principali)	+10%
Posizioni intermedie	0%
Posizioni secondarie	-5%
<b>Negozi</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%
<b>Magazzini</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%
<b>Capannoni</b>	<b>Coefficiente di merito</b>
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza accesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%