

---

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: Cassa Centrale Banca CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SPA

contro:

N° Gen. Rep. 195/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA BIANCHI

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

**lotto 1 appartamento al piano primo;**  
**lotto 2 appartamento al piano secondo;**  
**lotto 3 appartamento al piano terzo, quarto e**  
**soffitta.**

**Esperto alla stima:** geom. ing. B. Cristiano Invaso  
**Codice fiscale:** NVSCST70L26L736O  
**Partita IVA:** 02994190276  
**Studio in:** Via Mestrina 6 - 30174 Mestre  
**Telefono:** 041971123  
**Email:** crinvaso@gmail.com  
**Pec:** cristiano.invaso@geopec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** sestiere di San Marco civ.n. 4737 - Venezia (VE) - 30124

**Descrizione generica:** Trattasi di tre lotti e più precisamente:

Lotto 1: appartamento al piano primo.

Lotto 2: appartamento al piano secondo;

Lotto 3: appartamento al piano terzo, quarto e soffitta;

Entrambe dotati di ingresso, androne e vano scale, così come da rappresentazione catastale.

Trattasi di tre appartamenti che alla data del sopralluogo risultavano utilizzati quale struttura ricettiva e/o affittacamere con alcune porzioni in comune quali ad esempio l'ingresso e parzialmente il vano scale.

Relativamente alle porzioni comuni e/o esclusive si rimanda alla attenta lettura della presente perizia ed alla consultazione degli allegati.

Si rilevano nel vano scale macchie di infiltrazioni (cfr. vedasi allegato D - documentazione fotografica).

**Identificativo Lotto:** 001 - lotto 1 appartamento al piano primo.

**Corpo Lotto 1:** abitazione al piano primo: Venezia (VE) CAP: 30124 frazione: sestiere di San Marco, San Marco civ.n. 4737.

**Quota e tipologia del diritto**

;

### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Centrale Banca CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SPA contro ; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.250.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; A rogito di Notaio Anna Bianchini di Venezia in data 27/10/2008 ai nn. 26473/8022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2008 ai nn. 38695/8379; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 268.389,78; Importo capitale: € 134.194,89; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 30/08/2022 ai nn. 3649/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2022 ai nn. 33205/5731; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo €. 294.00.

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP in data 13/07/2024 ai nn. 4737 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/08/2024 ai nn. 28214/21139; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL



FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

#### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in €472.901,80  
cui si trova:

**Identificativo Lotto:** 002 - lotto 2 appartamento al piano secondo

**Corpo Lotto 2 : abitazione piano secondo:** Venezia (VE) CAP: 30124 frazione: sestiere di San Marco, San Marco civ.n. 4737

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

#### Gravami e Oneri

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Centrale Banca CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SPA contro; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.250.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; A rogito di Notaio Anna Bianchini di Venezia in data 27/10/2008 ai nn. 26473/8022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2008 ai nn. 38695/8379; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 268.389,78; Importo capitale: € 134.194,89; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 30/08/2022 ai nn. 3649/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2022 ai nn. 33205/5731; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo €. 294.00.

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP in data 13/07/2024 ai nn. 4737 iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn. 28214/21139; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.



**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€485.169,95**

**Identificativo Lotto:** 003 - lotto 3 appartamento al piano terzo, quarto e soffitta.

**Corpo Lotto 3 :** abitazione piano terzo, quarto e soffitta.: Venezia (VE) CAP: 30124 frazione: sestiere di San Marco, San Marco civ.n. 4737.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 : .- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Gravami e Oneri**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Centrale Banca CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SPA contro; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 5.250.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00; A rogito di Notaio Anna Bianchini di Venezia in data 27/10/2008 ai nn. 26473/8022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2008 ai nn. 38695/8379; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro : Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 268.389,78; Importo capitale: € 134.194,89; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 30/08/2022 ai nn. 3649/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2022 ai nn. 33205/5731; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo €. 294.00.

- A favore della massa dei creditori contro : ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP in data 13/07/2024 ai nn. 4737 iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn. 28214/21139; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€1.084.643,58**  
cui si trova:



## Sommario

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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
  1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - atti di asservimento urbanistici
    - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**



- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

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

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

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



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

## Premessa

### LOTTO 1

|                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica della continuità | pag. 8  |
| risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati                                   | pag. 8  |
| risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati                            | pag. 8  |
| risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica                                       | pag. 10 |
| risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza                      | pag. 15 |
| risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici                                   | pag. 15 |
| risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse                              | pag. 17 |
| risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni                             | pag. 17 |
| risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa                        | pag. 19 |
| risposta 10° quesito - Elenco Allegati                                             | pag. 19 |
| risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro           | pag. 19 |
| risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni                              | pag. 19 |

### LOTTO 2

|                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica della continuità | pag. 21 |
| risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati                                   | pag. 21 |
| risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati                            | pag. 21 |
| risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica                                       | pag. 23 |
| risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza                      | pag. 28 |
| risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici                                   | pag. 29 |
| risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse                              | pag. 30 |
| risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni                             | pag. 31 |
| risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa                        | pag. 32 |
| risposta 10° quesito - Elenco Allegati                                             | pag. 32 |
| risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro           | pag. 33 |
| risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni                              | pag. 33 |

### LOTTO 3

|                                                                                    |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| risposta 1° quesito - Completezza della documentazione e verifica della continuità | pag. 34 |
| risposta 2° quesito - Generalità degli esecutati                                   | pag. 34 |
| risposta 3° quesito - Individuazione dei beni pignorati                            | pag. 34 |
| risposta 4° quesito - Regolarità urbanistica                                       | pag. 36 |
| risposta 5° quesito - Stato di possesso e atto di provenienza                      | pag. 41 |
| risposta 6° quesito - Vincoli ed oneri giuridici                                   | pag. 42 |
| risposta 7° quesito - Importo annuo delle spese fisse                              | pag. 43 |
| risposta 8° quesito - Valutazione complessiva dei beni                             | pag. 44 |
| risposta 9° quesito - Valutazione della sola quota indivisa                        | pag. 46 |
| risposta 10° quesito - Elenco Allegati                                             | pag. 46 |
| risposta 11° quesito - immobile soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro           | pag. 46 |
| risposta 12° quesito - Schema identificativo dei beni                              | pag. 47 |



**Beni in Venezia (VE)**  
**Località/Frazione**  
**sestiere di San Marco civ.n. 4737**

**Lotto: 001 - lotto 1 appartamento al piano primo.**

**Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

**Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato/i:**

**Cod. Fiscale:**

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La proprietà sorge nel sestiere di San Marco che è il cuore pulsante di Venezia, sia dal punto di vista storico che turistico. Situato nel centro della città, è delimitato a nord dal Canal Grande, a sud dal bacino di San Marco, a ovest dal Rio del Palazzo e a est dal Rio San Zulian. Luoghi di Interesse del sestiere Piazza San Marco, considerata il "salotto del mondo", è la piazza principale di Venezia ed ospita monumenti iconici come la Basilica di San Marco, il Palazzo Ducale e il Campanile. Ubicato vicino al Canal Grande ed al Ponte di Rialto che collega il sestiere di San Marco con quello di San Polo. È il sestiere più visitato di Venezia, con un'alta concentrazione di turisti ed offre una vasta gamma di negozi, ristoranti, caffè e hotel di lusso. Questo sestiere è sede di importanti istituzioni culturali, come la Biblioteca Nazionale Marciana e il Teatro La Fenice. In sintesi, il sestiere di San Marco è un luogo imperdibile per chiunque voglia scoprire la storia, l'arte e la bellezza di Venezia.

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio.

**Area urbanistica:** residenziale turistica - centro storico di Venezia.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

**Servizi offerti dalla zona:** ponte di rialto (300 mt. circa), Piazza San Marco (400 mt. circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale turistica.

**Importanti centri limitrofi:** Ubicato nel centro storico di Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città di Venezia.

**Attrazioni storiche:** Città di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico circa 120 mt.

**Identificativo corpo:** Lotto 1: abitazione al piano primo.



Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.  
Informazioni in merito alla conformità catastale *Note generali: cfr. vedasi allegato "A1" - documentazione catastale.*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 - licenza per eseguire lavori - manutenzione scarichi

Intestazione: \

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: manutenzione scarichi

Presentazione in data 15/06/1966 al n. di prot. 841

NOTE: cfr. allegato B atti legittimanti comuni ai tutti i lotti.

Numero pratica: 2 - licenza edilizia per manutenzione ordinaria

Intestazione: '

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 25/02/1976 al n. di prot. 224

NOTE: vedasi allegato B atti legittimanti comuni a tutti i lotti.

Numero pratica: 3 - autorizzazione per manutenzioni ordinarie

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzioni ordinarie

Presentazione in data 21/12/2000 al n. di prot. 20552

NOTE: vedasi allegato B atti legittimanti comuni a tutti i lotti.

Numero pratica: 4 - installazione tenda parasole DINIEGATA

Intestazione:

Per lavori: installazione tenda parasole DINIEGATA

Presentazione in data 18/01/2010 al n. di prot. pg 18829

NOTE: allegato B atti legittimanti comuni a tutti i lotti.

Numero pratica: 5 - installazione lampioncini

Intestazione: '

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 18/01/2010 al n. di prot. 359414

NOTE: - allegato B atti legittimanti comuni a tutti i lotti.

Numero pratica: 6 sub. 7 - autorizzazione edilizia -Modifiche al distributivo interno e adeguamento igienico

Intestazione: |

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Modifiche al distributivo interno e adeguamento igienico



Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30124 frazione: sestiere di San Marco, San Marco civ.n. 4737.

L'immobile verrà trasferito a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli e oneri, le destinazioni prescrizioni urbanistiche del comune di Venezia così come trasferito all'esecutato (cfr. allegato "F" - atto di provenienza). NB. LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' EDILIZIA QUI ELENcata E' BASATA SU QUELLA FORNITA DALLA P.A., LO SCRIVENTE TECNICO DEVE SEGNALARE CHE IL COMUNE DI VENEZIA COMUNICAVA CHE ALCUNE PRATICHE NON SONO STATE REPERITE, PERTANTO QUANTO QUI RELAZIONATO E' BASATO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SUI FASCICOLI CITATI NELLA PRESENTE PERIZIA, IL REPERIMENTO DI ALTRA DOCUMENTAZIONE NON FORNITA POTREBBE APPORTARE MODIFICHE ALLA PRESENTE PERIZIA ED AI COSTI DI LEGITTIMITAZIONE QUI INDICATIVAMENTE CITATI (cfr. vedasi allegato B0 – comunicazione del comune di Venezia). Trattandosi di un edificio che alla data del rilievo si presentava come un'unica attività tipologia affitta camere/struttura ricettiva, con tutti e tre i subalterni oggetto della presente comunicanti, si avvisano i possibili aggiudicatari che potrebbero esserci alcune promiscuità, tipo per gli impianti tecnologici, alcuni posizionati nella soffitta (ndr. proprietà esclusiva del lotto 3) che potranno o dovranno essere separate e/o oggetto di costituzione di servitù di passaggio, pertanto dette necessita di separazione e/o costituzione di servitù sono a carico degli aggiudicatari e non sono qui comprese e stimate, non potendo lo scrivente tecnico procedere con indagini invasive.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 € - Piena proprietà

Cod. Fiscale: :

Note: cfr. vedasi allegato "F" atto di provenienza. Fonte: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: l. - Proprietà 1/1,  
foglio 15, particella 590, subalterno 7, indirizzo SESTIERE SAN MARCO n. 4737, piano T-1,  
comune VENEZIA (Codice: L736), categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie Totale: 80 m<sup>2</sup>  
Totale: escluse aree scoperte\*\*: 80 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 1.842,20.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2016 Pratica n. VE0124355 in atti dal  
28/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.  
50539.1/2016).

Confini: Dalla comparazione tra lo stato legittimato e quanto rappresentato nella planimetria catastale si rileva una diversa destinazione dei locali e non tutte le altezze interne vengono dichiarate, pertanto si prevede un nuovo allestimento della planimetria catastale (ndr. ad adeguamenti effettuati con ripristino della destinazione delle stanze che oggi hanno un uso diverso da quello autorizzato e che dovranno essere quelle legittimate a livello edilizio). Confini (ndr. fonte planimetria catastale) a nord ed est con vano scale - corte interna e con fabbricato in aderenza, i rimanenti confini su calli, salvo altri.

Note: cfr. vedasi allegato "A1" documentazione catastale lotto 1.

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei ripristini edilizi la scheda catastale dovrà essere allestita con i locali aventi le medesime destinazioni e il distributivo interno come da ultimo atto legittimante reperito presso la PA, non si rileva la dichiarazione puntuale dell'altezza interna di tutti i locali, ma solo di alcuni, da dichiararsi sulla nuova planimetria.

Regolarizzabili mediante: nuova denuncia catastale.

redazione di denuncia catastale: € 1.400,00.

Oneri Totali: € 1.400,00



Presentazione in data 08/02/2001 al n. di prot. 2377

NOTE: allegato B1 – atti legittimanti del lotto 1 - subalterno 7;

L'agibilità di questa unità immobiliare non è stata reperita presso la PA, eventuali oneri e adeguamenti degli impianti per il suo rilascio saranno a onere e carico dell'aggiudicatario.

Numero pratica: 7 - sub 7 - autorizzazione in variante

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/07/2001 al n. di prot. 11868

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: allegato B1 – atti legittimanti del lotto 1 - subalterno 7;

L'agibilità di questa unità immobiliare non è stata reperita presso la PA, eventuali oneri e adeguamenti degli impianti per il suo rilascio saranno a onere e carico dell'aggiudicatario.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla comparazione tra l'ultimo atto legittimante e lo stato rilevato in loco, si è riscontrato che è presente nell'unità immobiliare lo sbarco dell'ascensore, che non è autorizzato dagli atti legittimanti e ivi da chiudere evitando così detta possibilità di utilizzo a questo livello. Il locale cucina oggi utilizzato a deposito non accertato dovrà essere ripristinato (ndr. considerata l'impossibilità di rilievo all'interno dei locali legittimati a cucina e a lavanderia ripostiglio che si presentavano per la maggior parte inaccessibili a causa del materiale depositato, si potrebbe rendere necessaria la realizzazione/verifica degli impianti a servizio dei medesimi locali per le destinazioni legittimate con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario). Il locale legittimato quale salotto è oggi utilizzato a camera sarà necessario procedere al ripristino dell'uso legittimato. Sugli atti legittimanti le misure dimensionali dichiarati delle stanze sono molto limitate per quanto possibile accertare risultano in tolleranza. Non è stata reperita l'agibilità e sarà necessario procedere alla sua richiesta anche con adeguamento, se necessario degli impianti secondo la vigente normativa con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Regolarizzabili mediante: ripristino chiusura vano ascensore (ndr. eventuali impianti da adeguare non quantificati)

impedimento sbarco al piano dell'ascensore: € 1.700,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Note: I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre.

Sugli atti legittimanti le misure dimensionali delle stanze sono molto limitate per quanto possibile accertare risultano in tolleranza, si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo metrico dei luoghi sgombri da arredi e contropareti e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato difformità non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato o la necessita di sanatorie e adeguamenti qui non segnalati con spese a carico dell'aggiudicatario.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La dichiarazione di abitabilità e/o agibilità non è stata reperita presso la PA, si ritiene che questa potrebbe non essere stata rilasciata e se necessario dovrà essere allestita a cura e spese dell'aggiudicatario, premettendo che per il rilascio potrebbe esserci la necessita di verifica/modifica ed adeguamento impianti e dotazioni tecnologiche. Sarà



necessario procedere al ripristino dei locali secondo l'uso legittimato nell'ultimo atto abilitante fornito dalla PA, salvo altri che non sono stati messi a disposizione per irreperibilità. Non risulta posizionata una porta blindata di ingresso all'unità immobiliare salvo quella presente sul pianerottolo del vano scala.

Note generali sulla conformità: NB. LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' EDILIZIA QUI ELENcata E' BASATA SU QUELLA FORNITA DALLA P.A., LO SCRIVENTE TECNICO DEVE SEGNALARE CHE IL COMUNE DI VENEZIA COMUNICAVA CHE ALCUNE PRATICHE NON SONO STATE REPERITE, PERTANTO QUANTO QUI RELAZIONATO E' BASATO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SUI FASCICOLI CITATI NELLA PRESENTE PERIZIA, IL REPERIMENTO DI ALTRA DOCUMENTAZIONE NON FORNITA POTREBBE APPORTARE MODIFICHE ALLA PRESENTE PERIZIA ED AI COSTI DI LEGITTIMAZIONE QUI INDICATIVAMENTE CITATI - CFR. VEDASI -allegato B0 – comunicazione del comune di Venezia. Non risulta su questa unità immobiliare autorizzato lo sbarco dell'ascensore pertanto dovrà essere impedito.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

|                                                                |                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b>                        |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>In forza della delibera:</b>                                | Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963) e gli altri strumenti urbanistici vigenti.                      |
| <b>Zona omogenea:</b>                                          | Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola B0, Zonizzazione - Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva, il mappale 590 ricade in zona territoriale omogenea A. |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                           | si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica - allegato E.                                                                                                     |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b> | SI                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>   | SI                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Se sì, di che tipo?</b>                                     | /                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Altro:</b>                                                  | Relativamente ai vincoli urbanistici si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica - vedasi allegato E certificato di destinazione urbanistica.                 |
| <b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>             | SI                                                                                                                                                                                                    |



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Note:</b> | L'edificio è assoggettato L'immobile non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D. lgs 42/2004, parte II. L'immobile risulta sottoposto a tutela ai sensi del D. lgs 42/2004, parte III ("tutela paesaggistica"), in base alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ecosistema della laguna veneziana, DM 1 agosto 1985. - vedasi - allegato E1 - Ministero della cultura |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione residenziale attuale dell'unità immobiliare è conforme - Si vedano allegati E certificato di destinazione urbanistica ed allegato E1 - Ministero della cultura.

### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Lotto 1: abitazione al piano primo.

Alla data del sopralluogo di primo accesso si rilevava la presenza all'interno di tutte le unità immobiliari (ndr. oggetto della presente e che comprendono tutto l'edificio) di una attività di affitta camere/ricettiva sia in questa che nelle altre unità in esecuzione. Trattasi di edificio terra/cielo composto da più unità immobiliari ed aventi alcune parti in comune, dotato di ascensore. L'ascensore non è autorizzato a fermare ai piani primo e secondo. L'unità immobiliare in esame è accessibile tramite il vano scala comune e, sebbene sia possibile accedervi anche con l'ascensore, tale accesso non è consentito poiché lo sbarco ai piani non è legittimato dagli atti ufficiali reperiti presso la PA (salvo eventuali documenti non reperiti dal Comune di Venezia, che ha dichiarato l'indisponibilità di alcuni fascicoli). Il complesso edilizio è accessibile unicamente da Calle delle Scale, tramite un ingresso comune al piano terra che conduce a un vano scala, il quale serve tutti i livelli dell'edificio. L'immobile è situato tra Calle delle Scale e Calle dei Fabbri, e fa parte di un aggregato di edifici adiacenti. Il fabbricato, che si sviluppa su sei livelli fuori terra, si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di impianti, grazie alla costante manutenzione dovuta all'attività di affittacamere svolta al suo interno. Esternamente, le finiture sono in buone condizioni. Le parti comuni interne presentano pavimenti in legno nell'ingresso, mentre le scale sono rivestite in moquette. Le pareti sono realizzate in cartongesso o materiale simile, con tinteggiature dai colori tenui, in armonia con i soffitti. L'immobile risulta dotato di impianto idrico, elettrico, tv, riscaldamento e condizionamento, allarme fumi, salvo altri. Considerato l'attuale utilizzo delle unità immobiliari come struttura affittacamere/ricettiva (NDR. unità legittimate quali residenziali e autonome), si informa il potenziale acquirente che alcune dotazioni tecnologiche e/o impianti potrebbero essere comuni e non esclusivi, pertanto, si avvisa che potrebbe sussistere una condivisione comune degli impianti tecnologici (ndr. quali ad esempio quello elettrico, quello idrico, fognario, riscaldamento, ecc.), con conseguente necessità di verifica e/o separazione per renderli esclusivi, anche molto onerosa, con ulteriore necessità di costituire servitù di passaggio, tutti gli oneri e spese necessarie saranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto tali verifiche e indagini risultano, al momento, invasive, costose e non eseguibili dal sottoscritto. Non essendo stata resa disponibile alcuna certificazione degli impianti, sarà necessario procedere a una verifica con adeguamento degli stessi, con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'appartamento è situato al primo piano, accessibile dal vano scala e, attualmente, anche dall'ascensore; tuttavia, quest'ultimo accesso non è legittimo e dovrà essere, vietato ed impedito. Ai fini della descrizione dell'unità immobiliare, si fa riferimento all'ultimo atto legittimante reperito presso la Pubblica Amministrazione. Attualmente, alcuni locali, sono utilizzati con destinazione diversa da quella legittimata come ad esempio la legittimata cucina utilizzata a deposito, pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato legittimo e adeguare, integrare o realizzare gli impianti a servizio di quest'ultima, poiché, a causa del materiale accumulato al suo interno, non è stato possibile verificarne l'esistenza e/o lo stato di dette dotazioni. Si rileva, inoltre, che le porte interne in legno presentano dimensioni limitate sia in larghezza che in altezza, rendendo necessario il loro adeguamento (interventi con

Pag. 13

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



oneri e spese a carico dell'aggiudicatario e non inclusi nella presente valutazione). Sarà altresì necessario procedere alla realizzazione di una parete di chiusura al fine di impedire l'accesso all'ascensore. E' stata rimossa la porta di accesso al legittimato salotto. La porta di accesso all'unità, posta sul vano scale è una porta in legno non blindata, non risulta presente il citofono nell'unità. Le finiture constano prevalentemente con pavimentazione in legno o simile, pareti rivestire con cartongesso e tinteggiate, i servizi igienici prevalentemente rivestiti a pavimento e parete con piastrelle. Il soffitto è in parte rivestito ed in parte con travi a vista. L'altezza del piano è di circa 2,40 metri. Al momento del primo sopralluogo, l'unità era adibita ad affittacamere. Le finestre sono in legno con vetrocamera. Lo stato di manutenzione è buono. L'unità è composta (descrizione tratta dall'atto legittimante) da un disimpegno di superficie non dichiarata, stimata in circa 9 mq, una lavanderia/ripostiglio di circa 4,35 mq, una cucina di circa 11,80 mq, un salotto di circa 14,05, due camere rispettivamente di circa 9,25 mq e 10,25 mq, e tre bagni di circa 2,56, circa mq. 2.75 e circa mq. 2.95.

Considerata le poche dimensioni/misure/superfici dichiarate sui progetti, nonché la presenza di rivestimenti parietali quali cartongessi o consimili installati, o la presenza di materiali/arredi che impedivano il rilievo si precisa che alcune dimensioni potrebbero variare a seguito di un più accurato rilievo ed in assenza dei rivestimenti e/o degli arredi o materiali. Non è stata reperita nessuna certificazione degli impianti pertanto sarà necessario procedere ad una verifica/adeguamento con oneri a carico dell'aggiudicatario. Relativamente al vano scale, che nella scheda catastale viene rappresentato fino a questo livello dell'edificio, si segnala che dalla consultazione degli atti legittimanti relativi al subalterno 11 (ndr. oggetto della presente) detto vano scale, durante l'accorpamento di due originarie unità immobiliari che allora fuse hanno originato l'attuale sub. 11, si evince che queste sono state unite ed ampliate comprendo in forma esclusiva il vano scale a partire dal terzo livello (ndr. secondo piano) piano a salire (cfr. vedasi allegato D - documentazione fotografica). L'immobile risulta dotato di autorizzazione allo scarico, da quanto emerge dalla consultazione degli atti legittimanti tutte le pratiche fanno riferimento alla autorizzazione allo scarico con recapito in collettore comunale (cfr. vedasi allegato G - progetto scarico); durante i sopralluoghi non è stato accertato il tombino dell'ultimo recapito / ispezione. Al momento del primo accesso e dei successivi sopralluoghi, l'immobile risultava adibito a struttura ricettiva/affitta camere; dalle indagini condotte presso l'ULSS, l'Ufficio Commercio e altri enti competenti (si veda l'allegato H - documentazione relativa agli enti ULSS, Commercio, ecc.), è emersa la documentazione comprovante tale utilizzo, che non è stata verificata considerato che l'immobile sarà trasferito suddiviso nei tre lotti oggetto della presente e con la destinazione residenziale legittimata, così come specificato anche nell'atto di pignoramento. La documentazione relativa alla attività ricettiva risalente circa all'anno 2008 ed oggi, cambiando la proprietà, e l'evoluzione delle vigenti normative in merito a queste attività è stata più volte modificata, non si ha certezza pertanto sul possibile rinnovo delle licenze stesse. Agilità: Dalle verifiche effettuate, non è stato possibile reperire il certificato di agibilità. Qualora l'aggiudicatario desideri richiederlo, le spese, compresi gli eventuali adeguamenti degli impianti, saranno interamente a suo carico.

### 1. Quota e tipologia del diritto:

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: :

Superficie complessiva di circa mq 80,00

E' posto al piano: appartamento al piano primo

L'edificio è stato costruito nel: pre-ottocentesca

L'edificio è stato ristrutturato nel: atti abilitanti inizi anni 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. sei livelli piani complessivi di cui fuori terra n. sei livelli e di cui interrati n. nn

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buono stato manutentivo, considerato che al suo

Pag. 14

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



interno è presente una attività ricettiva, si rileva che alcune stanze sono utilizzate con un uso diverso da quanto legittimato e dovranno essere ripristinate secondo la destinazione autorizzata dalla PA, non risulta autorizzato lo sbarco dell'ascensore a questo livello.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della superficie commerciale si è provveduto a utilizzare la superficie ragguagliata secondo le disposizioni del dpr. 138/98 e riportate in visura catastale.

| Destinazione | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| abitazione   | sup lorda di pavimento | 0      | 80,00                       | 1,00   | 80,00                  | € 6.153,00      |
|              |                        |        |                             |        |                        |                 |
|              |                        |        | 80,00                       |        | 80,00                  |                 |

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: per quanto possibile accertare non rilevate.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

#### Titolare/Proprietario:

dal 23/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di fusione; trascritto a Venezia, in data 24/10/2008, ai nn. 38438/23281.

Note: cfr. vedasi allegato F atto di provenienza - SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

#### Identificativo corpo: Lotto 1: abitazione al piano primo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), San Marco civ.n. 4737 **Occupato** (ndr. all'atto del sopralluogo, come verbalizzato dal custode, è presente una attività di affitta camere/ricettiva), in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: Da quanto comunicato dall'agenzia delle entrate non ci sono contratti di affitto (cfr. Vedasi allegato C comunicazione AdE).

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

#### 6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

##### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Per quanto possibile verificare non accertate.

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

Per quanto possibile verificare non accertate.

##### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Per quanto possibile verificare non accertate.

#### 6.1.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Per quanto possibile verificare non accertate.

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

#### 6.2.1 **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Centrale Banca CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SPA contro ; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 5.250.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00 ; A rogito di Notaio Anna Bianchini di Venezia in data 27/10/2008 ai nn. 26473/8022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2008 ai nn. 38695/8379 ; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 268.389,78; Importo capitale: € 134.194,89 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 30/08/2022 ai nn. 3649/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2022 ai nn. 33205/5731 ; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo € 294.00.

#### 6.2.2 **Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di UNEP in data 13/07/2024 ai nn. 4737 iscritto/trascritto a Venezia in data 06/08/2024 ai nn. 28214/21139; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Le spese di cancellazione NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

#### 6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Per quanto possibile verificare non accertate.

#### 6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Per quanto possibile verificare non accertate.

### 6.3 **Misure Penali**

Per quanto possibile verificare non accertate.



### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti.

**Millesimi di proprietà:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - La struttura è dotata di vano scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** A seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti. A seguito della richiesta inviata alla proprietà e relativa alle certificazioni degli impianti è giunta, dopo l'inoltrato sollecito una e mail a firma di uno dei soci che qui si riporta:

*Spettabile dottore Buon pomeriggio Dal 2008, cioè da quando è stata fatta la compravendita, l'edificio è rimasto nella situazione come lo ha trovato nelle sue visite, con le licenze di tre affittacamere e l'ascensore che sbarca all'interno delle tre proprietà, con fossa settica unica, così come impianto idraulico, elettrico, autoclave, riscaldamento e raffrescamento, ed impianto di allarme fumi. I vari certificati che lei mi chiede non li ho ancora trovati Le farò avere a breve i contatti per i vari professionisti che possono darle informazioni più dettagliate riguardo i suoi quesiti, sia tecnico, legale ed amministrativo In caso di necessità mi può trovare al numero (OMISSIS) Cordiali saluti OMISSIS*

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** per quanto possibile accertare l'immobile è sottoposto a L'immobile non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, parte II. L'immobile risulta sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, parte III ("tutela paesaggistica"), in base alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ecosistema della laguna veneziana, DM 1 agosto 1985 (cfr. vedasi allegato E1 risposta Ministero della cultura).

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Il più probabile valore degli immobili attribuito alle unità immobiliari oggetto della presente è il frutto della campionatura di alcuni immobili, oggetto di compravendita nel periodo compreso tra il mese di maggio e quello di dicembre dell'anno 2024, di superficie comparabile e insistenti nel sestiere di San Marco, detti valori sono stati poi oggetto di incrementi in base alle caratteristiche quali il piano di ubicazione e la dotazione dell'ascensore solo nel caso del lotto 3. Le eventuali riduzione del valore sono state applicate per la minima vetustà degli edifici e l'eventuale assenza di garanzia per vizi anche occulti.

#### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti specializzati nelle valutazioni immobiliari per raccolta dati asking price immobiliare.it, casa.it,



ecc..;

Altre fonti di informazione: Comparabilitalia.com e/o Borsino immobiliare..

**8.3. Valutazione corpi:****Lotto 1: abitazione al piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 492.240,00.

Si è utilizzato il parametro della comparazione con immobili simili.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| abitazione          | 80,00                             | € 6.153,00             | € 492.240,00              |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 492.240,00

**Valore Finale** € 492.240,00

Valore corpo € 492.240,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 492.240,00

Valore complessivo diritto e quota € 492.240,00

Valore di stima € 0,00

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                    | <i>Immobile</i>                      | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lotto 1:<br>abitazione<br>al piano<br>primo. | Abitazione di<br>tipo civile<br>[A2] | 80,00                   | € 492.240,00                             | € 492.240,00                      |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per  
assenza di garanzia per vizi come da disp. del  
G.E. € 14.767,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale: € 3.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di  
pignoramento della quota del 100/100.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Lotto 1: abitazione al piano primo.**

| <i>Tipologia</i>                            | <i>Costo</i> |
|---------------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria          | € 35,00      |
| Iscrizione di ipoteca - Convenzionale       | € 1.436,00   |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00     |

**Totale costi di cancellazione: € 1.765,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 472.901,80

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: **Lotto 1: abitazione al piano primo.**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Note Indice di prestazione energetica: per quanto possibile accertare non reperito, il costo per la redazione dell'attestato indicativamente potrà avere un costo di circa € 350,00 più oneri di legge.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di pignoramento della quota del 100/100.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- allegato A1 - lotto 1 documentazione catastale;
- allegato A2 - lotto 2 documentazione catastale;
- allegato A3 - lotto 3 documentazione catastale;
- allegato B0 - comunicazione del comune di Venezia;
- allegato B - atti legittimanti comuni a tutti i lotti;
- allegato B1 - atti legittimanti del lotto 1 - subalterno 7;
- allegato B2 - atti legittimanti del lotto 2 - subalterno 8;
- allegato B3 - atti legittimanti del lotto 3 - subalterno 11
- allegato C - comunicazione ade;
- allegato D - documentazione fotografica;
- allegato E - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato E1 - Ministero della cultura;
- allegato F - atto di provenienza;
- allegato G - progetto scarichi;
- allegato H - documentazione varia enti ulss, commercio, ecc.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

Regime fiscale della vendita: assoggettata ad iva

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto

001 - lotto 1 appartamento al piano primo.

Diritto reale staggito e

Corpo Lotto 1: abitazione al piano primo.: 1/1 di

Piena

Pag. 19

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Quota proprietà          | proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Identificativo catastale | <b>Corpo Lotto 1: abitazione al piano primo:</b><br><u>Identificato al catasto Fabbricati:</u><br>: - Proprietà 1/1, foglio 15, particella 590,<br>subalterno 7, indirizzo SESTIERE SAN MARCO n. 4737 , piano T-1 , comune<br>VENEZIA (Codice:L736), categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie<br>Totale: 80 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte*: 80 m <sup>2</sup> , rendita € Euro<br>1.842,20 |
| Valore                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si<br>trova: <b>472.901,80€</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## **Lotto: 002 - lotto 2 appartamento al piano secondo.**

### **Risposta al primo punto del quesito**

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

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

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

### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

Esecutato/i:

### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La proprietà sorge nel sestiere di San Marco che è il cuore pulsante di Venezia, sia dal punto di vista storico che turistico. Situato nel centro della città, è delimitato a nord dal Canal Grande, a sud dal bacino di San Marco, a ovest dal Rio del Palazzo e a est dal Rio San Zulian. Luoghi di Interesse del sestiere Piazza San Marco, considerata il "salotto del mondo", è la piazza principale di Venezia ed ospita monumenti iconici come la Basilica di San Marco, il Palazzo Ducale e il Campanile. Ubicato vicino al Canal Grande ed al Ponte di Rialto che collega il sestiere di San Marco con quello di San Polo. È il sestiere più visitato di Venezia, con un'alta concentrazione di turisti ed offre una vasta gamma di negozi, ristoranti, caffè e hotel di lusso. Questo sestiere è sede di importanti istituzioni culturali, come la Biblioteca Nazionale Marciana e il Teatro La Fenice. In sintesi, il sestiere di San Marco è un luogo imperdibile per chiunque voglia scoprire la storia, l'arte e la bellezza di Venezia.

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale turistica - centro storico di Venezia.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nn.

**Servizi offerti dalla zona:** ponte di rialto (300 mt. circa), Piazza San Marco (400 mt. circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale turistica

**Importanti centri limitrofi:** Ubicato nel centro storico di Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Città di Venezia.

**Attrazioni storiche:** Città di Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico circa 120 mt

**Identificativo corpo:** Lotto 2: abitazione piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE) CAP: 30124 frazione: sestiere di San Marco, San Marco civ.n. 4737.



L'immobile verrà trasferito a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli e oneri, le destinazioni prescrizioni urbanistiche del comune di Venezia così come trasferito all'esecutato (cfr. allegato "F" - atto di provenienza). NB. LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' EDILIZIA QUI ELENcata E' BASATA SU QUELLA FORNITA DALLA P.A., LO SCRIVENTE TECNICO DEVE SEGNALARE CHE IL COMUNE DI VENEZIA COMUNICAVA CHE AL-CUNE PRATICHE NON SONO STATE REPERITE, PERTANTO QUANTO QUI RELAZIONATO E BASATO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SUI FASCICOLI CITATI NELLA PRESENTE PERIZIA, IL REPERIMENTO DI ALTRA DOCUMENTAZIONE NON FORNITA POTREBBE APPORTARE MODIFICHE ALLA PRESENTE PERIZIA ED AI COSTI DI LEGITTIMAZIONE QUI INDICATIVAMENTE CITATI (cfr. vedasi allegato B0 – comunicazione del comune di Venezia). Trattandosi di un edificio che alla data del rilievo si presentava come un'unica attività tipologia affitta camere/struttura ricettiva, con tutti e tre i subalterni oggetto della presente comunicanti, si avvisano i possibili aggiudicatari che potrebbero esserci alcune promiscuità, tipo per gli impianti tecnologici, alcuni posizionati nella soffitta (ndr. proprietà esclusiva del lotto 3) che potranno o dovranno essere separate e/o oggetto di costituzione di servitù di passaggio, pertanto dette necessita di separazione e/o costituzione di servitù sono a carico degli aggiudicatari e non sono qui comprese e stimate, non potendo lo scrivente tecnico procedere con indagini invasi-ve.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di : - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Note: cfr. vedasi allegato "F" atto di provenienza. Fonte: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

#### Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: sede in : Proprietà 1/1,  
foglio 15, particella 590, subalterno 8, indirizzo SESTIERE SAN MARCO n. 4737 , piano T-2,  
comune VENEZIA (Codice:L736), categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie Totale: 81 m²  
Totale: escluse aree scoperte\*: 80 m², rendita € Euro 1.842,20

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2016 Pratica n.VE0124356 in atti dal  
28/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.  
50540.1/2016).

Confini: La planimetria catastale non è corrispondente all'ultimo atto legittimante reperito, in loco i locali che la compongono non sono tutti utilizzati secondo la destinazione legittimata da ripristinarsi e sarà necessario procedere con sanatoria edilizia per modifiche interne (ndr. nella planimetria il vano ascensore risulta comunicante, mentre non è acconsentito per ora lo sbarco a questo livello che dovrà essere chiuso ed impedito). Confini (ndr. fonte planimetria catastale) a nord ed est con vano scale - corte interna e con fabbricato in aderenza in aderenza, i rimanenti confini su calli, salvo altri.

Note: cfr. vedasi allegato "A2" documentazione catastale lotto 2.

#### Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unità immobiliare presenta altezze interne diverse nei vari locali e queste non vengono puntualmente dichiarate, viene rappresentata la possibilità di accesso al vano ascensore che non è permessa, l'unità immobiliare necessita di sanatoria, e si prevede quindi la nuova denuncia catastale al fine di avere corrispondenza tra l'atto legittimato e la planimetria.

Regolarizzabili mediante: nuova denuncia catastale

nuova denuncia di variazione catastale: € 1.400,00

Oneri Totali: € 1.400,00



Note: Si quantifica il più probabile costo di allestimento, premettendo che questo potrebbe variare a discrezione del professionista incaricato e/o dall'adeguamento degli oneri catastali e/o di legge, che sono stati quantificati ed ivi compresi sulla base di quelli attuali.

Informazioni in merito alla conformità catastale: La planimetria è conforme, tuttavia si prevede che a seguito della sanatoria per modifiche interne al fine di una corrispondenza tra pratica edilizia e catastale sarà necessario provvedere a nuova denuncia.

*Note generali: La destinazione residenziale attuale dell'unità immobiliare è conforme - Si vedano allegati E certificato di destinazione urbanistica ed allegato E1 - Ministero della cultura.*

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 - licenza per eseguire lavori - manutenzione scarichi

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: manutenzione scarichi

Presentazione in data 15/06/1966 al n. di prot. 841

NOTE: cfr. allegato B atti legittimanti comuni ai tutti i lotti.

Numero pratica: 2 - licenza edilizia per manutenzione ordinaria

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 25/02/1976 al n. di prot. 224

NOTE: cfr. allegato B atti legittimanti comuni ai tutti i lotti.

Numero pratica: 3 - autorizzazione per manutenzioni ordinarie

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzioni ordinarie

Presentazione in data 21/12/2000 al n. di prot. 20552

NOTE: cfr. allegato B atti legittimanti comuni ai tutti i lotti.

Numero pratica: 4 - installazione tenda parasole DINIEGATA

Intestazione:

Per lavori: installazione tenda parasole DINIEGATA

Presentazione in data 18/01/2010 al n. di prot. pg 18829

NOTE: cfr. allegato B atti legittimanti comuni ai tutti i lotti.

Numero pratica: 5 - installazione lampioncini

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Presentazione in data 18/01/2010 al n. di prot. 359414

NOTE: - allegato B atti legittimanti comuni a tutti i lotti.

Numero pratica: 6 - sub 8 - autorizzazione

Intestazione: :



Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche al distributivo

Presentazione in data 08/02/2001 al n. di prot. 2378

NOTE: - allegato B2 atti legittimanti del lotto 2 - subalterno 8.

L'agibilità di questa unità immobiliare non è stata reperita presso la PA, eventuali oneri e adeguamenti degli impianti per il suo rilascio saranno a onere e carico dell'aggiudicatario.

Numero pratica: 7 - sub.8 - autorizzazione variante

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 11/07/2001 al n. di prot. 11869

NOTE: - allegato B2 atti legittimanti del lotto 2 - subalterno 8.

L'agibilità di questa unità immobiliare non è stata reperita presso la PA, eventuali oneri e adeguamenti degli impianti per il suo rilascio saranno a onere e carico dell'aggiudicatario.

Numero pratica: 8 - sub. 8 dia

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Per lavori: modifiche interne

Presentazione in data 07/02/2002 al n. di prot. 56525

NOTE: - allegato B2 atti legittimanti del lotto 2 - subalterno 8.

L'agibilità di questa unità immobiliare non è stata reperita presso la PA, eventuali oneri e adeguamenti degli impianti per il suo rilascio saranno a onere e carico dell'aggiudicatario.

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla comparazione tra l'ultimo atto legittimante e lo stato rilevato in loco, si è riscontrato che è presente nell'unità immobiliare lo sbarco dell'ascensore, che non è autorizzato dagli atti legittimanti e ivi da chiudere evitando così detta possibilità di utilizzo a questo livello. Il locale cottura oggi non presente in loco dovrà essere ripristinato (ndr. oggi è utilizzato a bagno), il locale cottura dovrà essere ripristinato si potrebbe rendere necessaria la realizzazione/verifica degli impianti a servizio dei medesimi locali per le destinazioni legittimate con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario), dovrà essere ripristinata la zona pranzo- soggiorno, il vano porta di comunicazione tra quest'ultimi locali va adeguato alla larghezza prevista nell'atto legittimante. Si dovrà procedere con presentazione di sanatoria edilizia per allargamento del foro porta tra il legittimato soggiorno e la camera. Sugli atti legittimanti le misure dimensionali dichiarate delle stanze sono molto limitate. Non è stata reperita l'agibilità e sarà necessario procedere alla sua richiesta anche con adeguamento, se necessario degli impianti secondo la vigente normativa con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

Regolarizzabili mediante: ripristini e sanatoria (ndr. eventuali impianti da adeguare non quantificati).

Ripristini e sanatoria edilizia: € 9.700,00

Oneri Totali: € 9.700,00

Note: I valori degli adeguamenti, sanatoria e ripristini, ecc. di seguito stimati sono indicativi in quanto possono essere assoggettati a discrezionalità della P.A., dall'impresa designata e/o dal professionista incaricato nonché dalle imposte sul valore aggiunto e/o altre. Sugli atti legittimanti le misure dimensionali delle stanze sono molto limitate per quanto possibile accertare risultano in



tolleranza, si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo metrico dei luoghi sgombri da arredi e contropareti e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato difformità non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato o la necessita di sanatorie e adeguamenti qui non segnalati con spese a carico dell'aggiudicatario.

Note sulla conformità edilizia: La dichiarazione di abitabilità e/o agibilità non è stata reperita presso la PA, si ritiene che questa potrebbe non essere stata rilasciata e se necessario dovrà essere allestita a cura e spese dell'aggiudicatario, premettendo che per il rilascio potrebbe esserci la necessita di verifica/modifica ed adeguamento impianti e dotazioni tecnologiche con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sarà necessario procedere al ripristino dei locali secondo l'uso legittimato nell'ultimo atto abilitante fornito dalla PA, salvo altri che non sono stati messi a disposizione. Non risulta posizionata una porta di ingresso all'unità immobiliare salvo quella presente sul pianerottolo del vano scala.

Note generali sulla conformità: NB. LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' EDILIZIA QUI ELENcata E' BASATA SU QUELLA FORNITA DALLA P.A., LO SCRIVENTE TECNICO DEVE SEGNALARE CHE IL COMUNE DI VENEZIA COMUNICAVA CHE ALCUNE PRATICHE NON SONO STATE REPERITE, PERTANTO QUANTO QUI RELAZIONATO E BASATO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE SUI FASCICOLI CITATI NELLA PRESENTE PERIZIA, IL REPERIMENTO DI ALTRA DOCUMENTAZIONE NON FORNITA POTREBBE APPORTARE MODIFICHE ALLA PRESENTE PERIZIA ED AI COSTI DI LEGITTIMAZIONE QUI INDICATIVAMENTE CITATI – cfr. vedasi -allegato B0 – comunicazione del comune di Venezia. Nota: Si evidenzia come potrebbero emergere a seguito di un più accurato rilievo metrico dei luoghi e sovrapposizione dello stesso con lo stato legittimato difformità non palesemente evidenti e qui non indicate potendo quindi modificare il costo sopra indicato o la necessita di sanatorie a carico dell'aggiudicatario. Non risulta su questa unità immobiliare autorizzato lo sbarco dell'ascensore pertanto dovrà essere impedito.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

|                                                                |                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Strumento urbanistico Approvato:</b>                        |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>In forza della delibera:</b>                                | Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963) e gli altri strumenti urbanistici vigenti.                      |
| <b>Zona omogenea:</b>                                          | Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola B0, Zonizzazione - Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva, il mappale 590 ricade in zona territoriale omogenea A. |
| <b>Norme tecniche di attuazione:</b>                           | si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica - allegato E.                                                                                                     |
| <b>Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:</b> | SI                                                                                                                                                                                                    |



|                                                       |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI                                                                                                                                                                                    |
| Se sì, di che tipo?                                   | /                                                                                                                                                                                     |
| Altro:                                                | Relativamente ai vincoli urbanistici si rimanda alla consultazione dell'allegato certificato di destinazione urbanistica - vedasi allegato E certificato di destinazione urbanistica. |

Note sulla conformità: Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Lotto 2 : abitazione piano secondo.**

Alla data del sopralluogo di primo accesso si rilevava la presenza all'interno di tutte le unità immobiliari (ndr. oggetto della presente e che comprendono tutto l'edificio) di una attività di affitta camere/ricettiva sia in questa che nelle altre unità in esecuzione. Trattasi di edificio terra/cielo composto da più unità immobiliari ed aventi alcune parti in comune, dotato di ascensore, attualmente, l'ascensore non è autorizzato a fermare ai piani primo e secondo. L'unità immobiliare in esame è accessibile tramite il vano scala comune e, sebbene sia possibile accedervi ora anche con l'ascensore, tale accesso non è consentito poiché lo sbarco al piano che non è legittimato (ndr. e va vietato mediante chiusura) dagli atti legittimanti reperiti presso la PA (salvo eventuali documenti non reperiti dal Comune di Venezia, che ha dichiarato l'indisponibilità di alcuni fascicoli). Il complesso edilizio è accessibile unicamente da Calle delle Scale, tramite un ingresso comune al piano terra che conduce a un vano scala, in parte comune ed in parte esclusivo. L'immobile è situato tra Calle delle Scale e Calle dei Fabbri, e fa parte di un aggregato di edifici adiacenti. Il fabbricato, che si sviluppa su sei livelli fuori terra, si presenta in buono stato di conservazione ed è dotato di impianti, grazie alla costante manutenzione dovuta all'attività svolta oggi al suo interno. Esternamente, le finiture sono in buone condizioni. Le parti comuni interne presentano pavimenti in legno nell'ingresso, mentre le scale sono rivestite in moquette. Le pareti sono realizzate in cartongesso o materiale simile, con tinteggiature dai colori tenui, in armonia con i soffitti. L'immobile risulta dotato di impianto idrico, elettrico, tv, riscaldamento e condizionamento, rilevatore fumi, salvo altri. Considerato l'attuale utilizzo delle unità immobiliari come struttura affittacamere/ricettiva (NDR. unità legittimate quali residenziali e autonome), si informa il potenziale acquirente che alcune dotazioni tecnologiche e/o impianti potrebbero essere comuni e non esclusivi, pertanto, si avvisa che potrebbe sussistere una condivisione comune degli impianti tecnologici (ndr. quali ad esempio quello elettrico, quello idrico, fognario, riscaldamento, ecc.), con conseguente necessità di verifica e/o separazione per renderli esclusivi, anche molto onerosa, con ulteriore necessità di costituire servitù di passaggio, tutti gli oneri e spese necessarie saranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto tali verifiche e indagini risultano, al momento, invasive, costose e non eseguibili dal sottoscritto. Non essendo stata resa disponibile alcuna certificazione degli impianti, sarà necessario procedere a una verifica con adeguamento degli stessi, con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'appartamento è situato al piano secondo, accessibile dal vano scala e, attualmente, anche dall'ascensore; tuttavia, quest'ultimo accesso non è legittimo e dovrà essere, vietato ed impedito. Ai fini della descrizione dell'unità immobiliare, si fa riferimento all'ultimo legittimante reperito presso la Pubblica Amministrazione. Attualmente, alcuni locali, come il pranzo soggiorno utilizzato a camera e l'angolo cottura utilizzato a bagno, sarà necessario ripristinare lo stato legittimo e adeguare, integrare o realizzare gli impianti a servizio di quest'ultimo (ndr. angolo cottura), altresì sarà necessario provvedere all'allargamento del foro compreso tra questi due locali, e provvedere a separare con una porta il loro collegamento con la camera (ndr. il foro di comunicazione qui è più largo di quanto legittimato e ivi va

Pag. 26

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



sanato). Si rileva, inoltre, che alcune porte interne in legno presentano dimensioni limitate sia in larghezza che in altezza, rendendo necessario il loro adeguamento (interventi con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario e non inclusi nella presente valutazione). Sarà altresì necessario procedere alla realizzazione di una parete di chiusura al fine di impedire l'accesso all'ascensore. La porta di accesso all'unità, posta sul vano scale è una porta in legno non blindata, non risulta presente il citofono nell'unità. Le finiture constano prevalentemente con pavimentazione in legno o simile, pareti rivestite con cartongesso e tinteggiate, i servizi igienici prevalentemente rivestiti a pavimento e parete con piastrelle. Il soffitto è in parte rivestito ed in parte con travi a vista. L'altezza del piano per la maggior parte è di circa 2,95 ( ndr. soffitti con trave a vista l'altezza del solaio e di circa m. 3.15) metri salvo altezze diverse nei locali di servizio pari a circa m. 2.40-2.50. Al momento del primo sopralluogo, l'unità era adibita ad affittacamere. Le finestre sono in legno con vetrocamera. Lo stato di manutenzione è buono, si rileva in alcuni locali che la tinteggiatura è sfogliata dalla parete (ndr. principalmente nel bagno) e a contorno di una placca dell'aerazione forzata sono presenti alcune macchie di infiltrazione. L'unità è composta (descrizione tratta dall'ultimo atto legittimante) da un disimpegno di superficie non dichiarata, stimata in circa 9 mq, un angolo cottura (ndr. oggi bagno) ed un soggiorno pranzo circa di dichiarati (ndr. complessivi) 16.55 mq., questo locale è dotato di un poggiolo di limitate dimensioni, una camera di mq. 14.05, due camere rispettivamente di circa 9,50 mq e 10,10 mq. e tre bagni di circa 2.55, circa mq. 2.75 e circa mq. 2.90 mq.. Considerata le poche dimensioni/misure/superfici dichiarate sui progetti, nonché la presenza di rivestimenti parietali quali cartongessi o consimili installati, o la presenza di materiali/arredi che impedivano il rilievo si precisa che alcune dimensioni potrebbero variare a seguito di un più accurato rilievo ed in assenza dei rivestimenti e/o degli arredi o materiali. L'immobile risulta dotato di impianto idrico, elettrico, tv, riscaldamento e condizionamento, rilevamento fumi, ecc.. Non è stata reperita nessuna certificazione degli impianti pertanto sarà necessario procedere ad una verifica/adeguamento con oneri a carico dell'aggiudicatario. Relativamente al vano scale, che nella scheda catastale viene rappresentato fino a questo livello dell'edificio, si segnala che dalla consultazione degli atti legittimanti relativi al subalterno 11 (ndr. oggetto della presente) detto vano scale, durante l'accorpamento di due originarie unità immobiliari che allora fuse hanno originato l'attuale sub. 11 (ndr. lotto 3), si evince che queste sono state unite ed ampliate comprendo in forma esclusiva il vano scale a partire dal terzo livello (ndr. secondo piano) piano a salire. Vedasi allegato D - documentazione fotografica. L'immobile risulta dotato di autorizzazione allo scarico, da quanto emerge dalla consultazione degli atti legittimanti tutte le pratiche fanno riferimento alla autorizzazione allo scarico all'autorizzazione con recapito in collettore comunale (cfr. vedasi allegato G - progetto scarico); durante i sopralluoghi non è stato accertato il tombino dell'ultimo recapito / ispezione. Al momento del primo accesso e dei successivi sopralluoghi, l'immobile risultava adibito a struttura ricettiva/affitta camere; dalle indagini condotte presso l'ULSS, l'Ufficio Commercio e altri enti competenti (si veda l'allegato H - documentazione relativa agli enti ULSS, Commercio, ecc.), è emersa la documentazione comprovante tale utilizzo, che non è stata verificata considerato che l'immobile sarà trasferito suddiviso nei tre lotti oggetto della presente e con la destinazione residenziale legittimata, così come specificato anche nell'atto di pignoramento. La documentazione relativa alla attività ricettiva risalente circa all'anno 2008 ed oggi, cambiando la proprietà e l'evoluzione delle vigenti normative in merito a queste attività è stata più volte modificata, non si ha certezza pertanto sul possibile rinnovo delle licenze stesse, Agilità: Dalle verifiche effettuate, non è stato possibile reperire il certificato di agibilità. Qualora l'aggiudicatario desideri richiederlo, le spese, compresi gli eventuali adeguamenti degli impianti, saranno interamente a suo carico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq 81,00

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: pre-ottocentesca

L'edificio è stato ristrutturato nel: atti abilitanti inizi anni 2000



ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra circa m. 2.95 e circa m. 2.40 - 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. sei livelli piani complessivi di cui fuori terra n. sei livelli e di cui interrati n. nn

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in buono stato manutentivo, considerato che al suo interno è presente una attività ricettiva, si rileva che alcune stanze sono utilizzate con una destinazione diversa da quanto legittimato e dovranno essere ripristinate secondo la destinazione autorizzata dalla PA, non risulta autorizzato lo sbarco dell'ascensore a questo livello che dovrà essere chiuso ed impedito.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della superficie commerciale si è provveduto a utilizzare la superficie ragguagliata secondo le disposizioni del dpr. 138/98 e riportate in visura catastale.

| Destinazione | Parametro              | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| residenziale | sup lorda di pavimento | 0      | 1,00                        | 81,00  | 81,00                  | € 6.335,00      |
|              |                        |        |                             |        |                        |                 |
|              |                        |        | 1,00                        |        | 81,00                  |                 |

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Tipo di indagine: per quanto possibile accertare non rilevate.

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

**Titolare/Proprietario:** con sede legale in , codice fiscale n. dal 23/10/2008 al . In forza di atto di fusione - a rogito di Notaio Anna Bianchini di Venezia, in data 23/10/2008, ai nn. 26460 /8011; trascritto a Venezia, in data 24/10/2008, ai nn. 38438/23281.

Note: cfr. vedasi allegato F atto di provenienza - SI PRECISA CHE LA CRONISTORIA DEI PASSAGGI AL VENTENNIO E' STATA RICOSTRUITA CON L'AUSILIO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE FORNITA AL SOTTOSCRITTO ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO.

#### Identificativo corpo: Lotto 2 : abitazione piano secondo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Venezia (VE), San Marco civ.n. 4737 **Occupato (ndr. all'atto del sopralluogo, come verbalizzato dal custode, è presente una attività di affitta camere/ricettiva), in qualità di proprietario dell'immobile.**

Note: Da quanto comunicato dall'agenzia delle entrate non ci sono contratti di affitto(cfr. vedasi allegato C comunicazione AdE).



**Risposta al sesto punto del quesito****Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene****6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:****6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Per quanto possibile verificare non accertate.

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

Per quanto possibile verificare non accertate.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Per quanto possibile verificare non accertate.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Per quanto possibile verificare non accertate.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa Centrale Banca CREDITO COOPERATIVO ITALIANO SPA contro ; Derivante da: mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 5.250.000,00; Importo capitale: € 3.500.000,00 ; A rogito di Notaio Anna Bianchini di Venezia in data 27/10/2008 ai nn. 26473/8022; Iscritto/trascritto a Venezia in data 28/10/2008 ai nn. 38695/8379 ; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 268.389,78; Importo capitale: € 134.194,89 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 30/08/2022 ai nn. 3649/11922; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/09/2022 ai nn. 33205/5731 ; Note: SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO. Il costo di cancellazione è indicativo e potrà essere aggiornato, considerato che è necessario attendere il prezzo di aggiudicazione, posto che il costo di cancellazione di ciascuna ipoteca è pari attualmente allo 0.50% del minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, costo minimo €. 294.00.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- A favore della massa dei creditori contro Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO ; A rogito di UNEP in data 13/07/2024 ai nn. 4737 iscritto/trascritto a Venezia in data ai nn. 28214/21139; SI PRECISA CHE L'ELENCAZIONE DEI GRAVAMI E' STATA REDATTA COL SUPPORTO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (ART. 567 C.P.C.) FORNITA ALLO SCRIVENTE ED ALLEGATA AL FASCICOLO DEL PROCEDIMENTO SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEL DOCUMENTO. Le spese di cancellazione



NON sono state detratte dal valore di stima e quindi sono a carico della procedura. Qualora fossero a carico dell'aggiudicatario andranno detratte dal valore di stima. Il costo della cancellazione è da ritenersi indicativo in quanto potrà essere assoggettato ad adeguamenti.

#### 6.2.3 Altre trascrizioni:

Per quanto possibile verificare non accertate.

#### 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Per quanto possibile verificare non accertate.

### 6.3 Misure Penali

Per quanto possibile verificare non accertate.

### Risposta al punto settimo del quesito

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti. **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti

**Millesimi di proprietà:** a seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Note accessibilità dell'immobile diversamente abili:** NO - La struttura è dotata di vano scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** A seguito delle e mail inviate alla proprietà questi dati non ci venivano forniti. A seguito della richiesta inviata alla proprietà e relativa alle certificazioni degli impianti è giunta, dopo l'inoltrato sollecito una e mail a firma di uno dei soci che qui si riporta:

*Spettabile dottore Buon pomeriggio Dal 2008, cioè da quando è stata fatta la compravendita, l'edificio è rimasto nella situazione come lo ha trovato nelle sue visite, con le licenze di tre affittacamere e l'ascensore che sbarca all'interno delle tre proprietà, con fossa settica unica, così come impianto idraulico, elettrico, autoclave, riscaldamento e raffrescamento, ed impianto di allarme fumi. I vari certificati che lei mi chiede non li ho ancora trovati Le farò avere a breve i contatti per i vari professionisti che possono darle informazioni più dettagliate riguardo i suoi quesiti, sia tecnico, legale ed amministrativo In caso di necessità mi può trovare al numero (OMISSIS) Cordiali saluti OMISSIS*

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** per quanto possibile accertare l'immobile è sottoposto a L'immobile non risulta sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, parte II. L'immobile risulta sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, parte III ("tutela paesaggistica"), in base alla Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ecosistema della laguna veneziana, DM 1 agosto 1985 (cfr. vedasi allegato E1 risposta Ministero della cultura).



**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Il più probabile valore degli immobili attribuito alle unità immobiliari oggetto della presente è il frutto della campionatura di alcuni immobili, oggetto di compravendita nel periodo compreso tra il mese di maggio e quello di dicembre dell'anno 2024, di superficie comparabile e insistenti nel sestiere di San Marco, detti valori sono stati poi oggetto di incrementi in base alle caratteristiche quali il piano di ubicazione e la dotazione dell'ascensore nel caso del lotto 3. Le eventuali riduzioni del valore sono state applicate per la minima vetustà degli edifici e l'eventuale assenza di garanzia per vizi anche occulti.

**8.2. Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti specializzati nelle valutazioni immobiliari per raccolta dati asking price immobiliare.it, casa.it, ecc..;

Altre fonti di informazione: Comparabilitalia.com e/o Borsino immobiliare..

**8.3. Valutazione corpi:****Lotto 2 : abitazione piano secondo. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 513.135,00.

Si è utilizzato il parametro della comparazione con immobili similari.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie<br/>Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenziale                                      | 81,00                             | € 6.335,00             | € 513.135,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                                   |                        | € 513.135,00              |
| <b>Valore Finale</b>                              |                                   |                        | <b>€ 513.135,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                                   |                        | € 513.135,00              |
| Valore accessori                                  |                                   |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                                   |                        | € 513.135,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                                   |                        | € 513.135,00              |
| Valore di stima                                   |                                   |                        | € 0,00                    |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                    | <i>Immobile</i>                      | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio<br/>ponderale</i> | <i>Valore diritto e<br/>quota</i> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| Lotto 2 :<br>abitazione<br>piano<br>secondo. | Abitazione di<br>tipo civile<br>[A2] | 81,00                   | € 513.135,00                             | € 513.135,00                      |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 3%, dovuta  
all'immediatezza della vendita giudiziaria e per  
assenza di garanzia per vizi come da disp. del

€ 15.394,05



G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale:

€ 11.100,00

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di  
pignoramento della quota del 100/100.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Lotto 2 : abitazione piano secondo.**

| <b>Tipologia</b>                            | <b>Costo</b> |
|---------------------------------------------|--------------|
| Iscrizione di ipoteca - Volontaria          | € 35,00      |
| Iscrizione di ipoteca - Convenzionale       | € 1.436,00   |
| Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento | € 294,00     |

Totale costi di cancellazione: € 1.765,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 485.169,95

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

**Identificativo corpo:** Lotto 2 : abitazione piano secondo.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: per quanto possibile accertare non reperito, il costo per la redazione dell'attestato indicativamente potrà avere un costo di circa € 350,00 più oneri di legge.

**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: trattasi di pignoramento della quota del 100/100.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegati**

- allegato A1 - lotto 1 documentazione catastale;
- allegato A2 - lotto 2 documentazione catastale;
- allegato A3 - lotto 3 documentazione catastale;
- allegato B0 - comunicazione del comune di Venezia;
- allegato B - atti legittimanti comuni a tutti i lotti;
- allegato B1 - atti legittimanti del lotto 1 - subalterno 7;



- allegato B2 - atti legittimanti del lotto 2 - subalterno 8;
- allegato B3 - atti legittimanti del lotto 3 - subalterno 11;
- allegato C - comunicazione ade;
- allegato D - documentazione fotografica;
- allegato E - certificato di destinazione urbanistica;
- allegato E1 - Ministero della cultura;
- allegato F - atto di provenienza;
- allegato G - progetto scarichi.
- allegato H - documentazione varia enti ulss, commercio, ecc.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: assoggettata ad iva

### Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lotto                                    | 002 - lotto 2 appartamento al piano secondo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Diritto reale staggito e Quota proprietà | Corpo Lotto 2 : abitazione piano secondo.: 1/1 di - Piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Identificativo catastale                 | Corpo Lotto 2 : abitazione piano secondo.:<br>Identificato al catasto Fabbricati : sede in<br>- Proprietà 1/1, foglio 15, particella 590, subalterno 8, indirizzo SESTIERE SAN MARCO n. 4737 , piano T-2, comune VENEZIA (Codice:L736), categoria A/2, classe 7, consistenza 5, superficie Totale: 81 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 80 m <sup>2</sup> , rendita € Euro 1.842,20 |
| Valore                                   | Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 485.169,95€                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



Data generazione:  
08-04-2025 18:04

L'Esperto alla stima  
geom. ing B Cristiano Invaso

