

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **164/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/02/2026 ore: 10.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Fabbricato adibito a ristorante e
struttura ricettiva**

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Lombardo
Codice fiscale: LMBNLS72L66C351F
Studio in: Via Antonio Frisotti 3/A - 30174 Venezia
Telefono: 3477418244
Email: lombardo.annalisa@gmail.com
Pec: annalisa.lombardo@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Cesare Battisti 68 - Galta - Vigonovo (VE) - 30030

Descrizione generica: Galta di Vigonovo (VE)

Identificativo Lotto: 001 - Fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva

Corpo RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA): frazione: Galta, Via Cesare Battisti 68

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Forma giuridica società a responsabilità limitata capitale sociale: 15.600,00

Indirizzo Sede legale [REDACTED]

Data atto di costituzione società: [REDACTED]

Data inizio attività 31/08/2004

Stato attività: inattiva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Ipoteca esattoriale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 113.247,42;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data [REDACTED];

Iscritta a Venezia solo sul sub. [REDACTED]

Note: Ipoteca esattoriale iscritta solo sul subalterno 11 (ristorante).

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: [REDACTED]

Iscritto/ [REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario in data 28/06/2025 ai nn. 4247-2025 [REDACTED]

[REDACTED];

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€362.574,00**



Sommario

Quesito 1.	completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.	pag. 7
Quesito 2.	generalità dell'esecutato (codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale)	pag. 7
Quesito 3.	individuazione dei beni pignorati	pag. 7
Quesito 3.1	ubicazione	pag. 7
Quesito 3.2	identificazione e regolarità catastale	pag. 8
Quesito 4.	regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 9-11
Quesito 5.	stato di possesso, proprietà, provenienza	pag. 12-14
Quesito 6.	vincoli ed oneri giuridici gravanti	pag. 15
Quesito 7.	spese di gestione e manutenzione, eventuali cause in corso	pag. 16
Quesito 8.	valutazione e criteri di stima	pag. 16-19
Quesito 8bis.	classamento energetico	pag. 19
Quesito 9.	giudizio di comoda divisibilità	pag.19
Quesito 10.	elenco allegati	pag.20
Quesito 11.	regime fiscale della vendita	pag.20
Quesito 12.	schema identificativo dei beni da porre all'asta	pag.20



Quesiti

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

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



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

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

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. 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.



Premessa

Premesso che con ordinanza del 14.10.2025, notificata a mezzo pec il 17.10.2025 il G.E. Carlo Azzolini nominava la sottoscritta Annalisa Lombardo, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n° 2820 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 394, residente in Venezia Mestre (VE), via A. Frisotti 3/A, come CTU per la redazione del rapporto di valutazione nell'esecuzione n. 164/2025

precisamente:

* Udienza di conferimento dell'incarico: 14.10.2025

Termini concessi per il deposito: 30 gg prima dell'udienza

Prima Udienza fissata: 27.01.2026

* il 17.10.2025 notifica ordinanza

* il 21.10.2025 giuramento telematico

* primo accesso all'immobile il 19.11.2025

* verifica fascicolo accesso atti in comune di Vigonovo il 21.11.2025

* Richiesta proroga: 11.12.2025 deposito istanza CTU richiesta di proroga

* il 15.12.2025 accoglimento proroga CTU

* il 26.01.2026 rinvio udienza al 10.02.2026 alle ore 10:30

A conclusione di tutti gli accertamenti il CTU procedeva alla stesura del rapporto di valutazione per rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza, utilizzando la piattaforma EfiSystem



Beni in **Vigonovo (VE)**
 Frazione di **Galta**
 Via Cesare Battisti 68

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva

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:

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Forma giuridica società a responsabilità limitata capitale sociale: [REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'edificio fa parte di un insediamento prevalentemente residenziale, con alcune attività commerciali e servizi. La frazione, Galta di Vigonovo è al confine con il comune di Stra, nella Riviera del Brenta. Zona tranquilla e verde, con la presenza di terreni agricoli e aree boschive; nelle vicinanze strutture per l'infanzia, strutture parrocchiali ed attività commerciali locali. L'immobile presenta doppio affaccio: su Via Cesare Battisti ed anche su Via G. Pascoli.

Caratteristiche zona: frazione di Vigonovo normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (a 200 metri), Scuola Dell'infanzia Madonna Delle Rose (a 90 metri), Scuola Primaria Statale "De Amicis" (a 260 metri), Ospedale di Dolo (a 6,7 km)

Caratteristiche zone limitrofe: /

Importanti centri limitrofi: Padova a 16km, Venezia a 32km.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Ville venete in Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Vigonza - Pianiga a 7,7 km, FERMATA ACTV GALTA BATTISTI a 280 metri, fermata bus per Padova a Vigonovo, via Roma a 2 km



Identificativo corpo: RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA).

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Galta, Via Cesare Battisti 68

Proprietà di intero fabbricato sviluppato su due piani:

- ristorante al piano terra; cucine e i locali adibiti a ristorante
- 9 camere con bagno al primo piano

Il primo piano del fabbricato è destinato a struttura ricettiva per la gestione di 9 camere a servizio dell'attività di ristorazione che si svolge al piano terra dello stesso edificio.

Anche se risulta registrato come albergo di fatto si tratta di una locanda

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: Forma giuridica società a responsabilità limitata capitale sociale: [REDACTED]

Stato attività: inattiva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED]

Società di proprietà di: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 17, subalterno 11, indirizzo VIA C. BATTISTI n. 68, piano Piano T, comune VIGONOVO, categoria C/1, classe 7, consistenza 159, superficie 164, rendita € 1338,50

Ulteriori informazioni: protocollo n. VE0062727 del 06/04/2006

Confini: Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su scoperto esclusivo per tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 6, particella 17, subalterno 12, indirizzo VIA C. BATTISTI n. 68, piano 1, comune VIGONOVO, categoria D/2, rendita € 2.399,00

Confini: Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi; prospetto su scoperto esclusivo per tre lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Ultime planimetrie catastali in atti sono quelle depositate a seguito della ristrutturazione il 31/03/2005 con prot. VE0088231



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia n. 0153 del 24.06.1966

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di preesistente edificio residenziale

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 24/06/1966 al n. di prot. 2704

Numero pratica: Licenza edilizia 0996 del 18.11.1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento locali negozio al piano terra

Oggetto: modifiche interne

Rilascio in data 18/11/1975

Numero pratica: Licenza edilizia 0272 del 27.09.1956

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento locali negozio al piano terra

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 27/09/1956 al n. di prot. 3122

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 348 del 19/10/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: condono per opere realizzate in assenza di concessione

Rilascio in data 19/10/1989 al n. di prot. 348

Numero pratica: PdC 03/0088 del 2004 realizzazione struttura ricettiva

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PdC

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato da destinare a struttura ricettiva

Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento

Rilascio in data 03/03/2004 al n. di prot. 5365

Numero pratica: PdC 04/0240 del 2005 per sanatoria di modifiche alla copertura

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: sanatoria edilizia ai sensi del art.97 comma 3 L.R. n. 61 del 27/06/1985

Per lavori: sanatoria edilizia per modifiche alla copertura

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 07/03/2005 al n. di prot. 19086/04

Abitabilità/agibilità in data 08/04/2005 al n. di prot. 0006164



Numero pratica: DIA 1 del 20/05/2004
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: variante in corso d'opera al PdC n. 03/0088
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/05/2004 al n. di prot. 8295
Rilascio in data 17/06/2004 al n. di prot. 9878

Numero pratica: DIA 2 del 14/01/2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche alle recinzioni
Oggetto: variante
Presentazione in data 14/01/2005 al n. di prot. 0000653

Numero pratica: DIA 3 del 19/05/2006
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche interne ristorante con alloggio
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/05/2006 al n. di prot. 0008791

Numero pratica: DIA 4 del 02/11/2007
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: modifiche interne al primo piano
Oggetto: modifiche interne
Presentazione in data 07/11/2007 al n. di prot. 0016278

4.1.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



4.1.2 Conformità urbanistica:

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I.
In forza della delibera:	Variante n. 2 approvata il 28.06.2021 e la Variante n. 1 approvata il 29.04.2022 al Piano degli Interventi
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	art. 49 Rientra nella classificazione degli edifici come B1: B1- Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e assimilabili. Edifici recenti privi di valore. Interventi ammessi: Restauro e ristrutturazione, ricostruzione ed ampliamento (nel limite del 20% della volumetria esistente consentito per una sola volta) e secondo l'art. 51 delle norme generali per gli interventi.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	9,80 m.
Volume massimo ammesso:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA)

Il bene immobile oggetto di perizia si trova nel territorio di Vigonovo, comune della città metropolitana di Venezia, situato al confine con la provincia di Padova, ad 1,7 chilometri dal naviglio a San Pietro di Stra e dalla Riviera del Brenta, a 16 km da Padova e 32 km da Venezia.

In particolare il fabbricato si trova in località Galta, frazione che si sviluppa lungo l'argine del fiume Brenta.

Il fabbricato a pianta rettangolare si sviluppa su due piani:

- RISTORANTE a piano terra (altezza dei locali 3 m.) composto da: ingresso, sala ristorante, sala colazioni, servizi igienici, cucina e dispensa, vano scala;

- ALLOGGI al primo piano (altezza media dei locali 2,7 m.) con disimpegno, guardaroba, corridoio e n.9 camere con bagno.

Il tutto per una superficie commerciale di 390 mq.

Il fabbricato è dotato di scoperto esclusivo delimitato da recinzione e cancelli. Si rinvia alla planimetria catastale per la visione della distribuzione dei locali e dell'area scoperta (cfr. Allegato 03).

E' registrato come hotel a tre stelle ma trattandosi di struttura ricettiva che integra alloggio e ristorazione tradizionale con camere semplici, a conduzione familiare, è la tipica locanda di una volta dove la componente del ristorante era centrale rispetto all'alloggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Forma giuridica società a responsabilità limitata capitale sociale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stato attività: inattiva

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **818,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione risale agli anni '50, nel tempo interessata da più interventi di ampliamento del negozio e ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso al primo piano nel 2005 per realizzazione di struttura ricettiva; il bene presenta dunque finiture ed impianti del 2005 in sufficiente stato di conservazione e personalizzati con la funzione svolta.



Caratteristiche descrittive:

Solai Solaio di laterizio armato

Strutture verticali Muratura di mattoni pieni

Tetto a falde con manto di copertura in coppi, pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti interni di piastrelle di gres porcellanato e piastrelle ceramiche nei servizi

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno**
protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno**
condizioni: **sufficienti**
Note: finestre al piano terra dotate di zanzariere e protette da inferriate.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Impianto termico autonomo alimentato da due centrali a metano, rete di distribuzione dell'aria canalizzata completa di macchina refrigerante per il raffrescamento estivo.

Area esterna pavimentata in betonelle, adibita a parcheggio, 2 cancelli carrabili su via Pascoli e recinzione composta da muretti in calcestruzzo e ringhiera metallica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è calcolata la superficie commerciale come da DPR 138/98. Nel computo delle superfici le misure assunte sono quelle relative ai grafici dei progetti reperiti in comune, previa verifica strumentale in sopralluogo con due misurazioni spot e controllo a vista del distributivo e delle forometrie.

Nella determinazione del "prezzo unitario" si è tenuto conto della destinazione d'uso e dello stato di conservazione, utilizzando il valore medio di mercato rilevato in zona per immobili commerciali; per le camere si è applicato un coefficiente di riduzione in considerazione dell'obsolescenza delle finiture.

Analisi dei valori OMI: per la frazione di Galta l'OMI non riporta valori per il commerciale ma solo per il residenziale, mentre per Vigonovo centro esprime valori per il commerciale ma solo in stato OTTIMO.

Si è effettuata anche la visura nei comuni limitrofi, in particolare di Saonara, per il quale l'OMI fornisce indicazioni anche in merito alla locazione. Vedasi allegato 11 visura banca dati OMI.

Valore medio di mercato: 1120€ per il commerciale del ristorante al piano terra

Valore medio di mercato: 1000€ per le camere d'albergo al primo piano

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RISTORANTE	sup lorda di pavimento	0	229,00	0,72	164,00	€ 1.120,00
ALLOGGI: locanda con 9 camere	sup lorda di pavimento	0	219,00	1,00	219,00	€ 1.000,00
scoperto esclusivo con posti auto	sup lorda di pavimento	0	370,00	0,02	7,40	€ 1.000,00
			818,00		390,40	



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I semestre 2025

Zona: Vigonovo capoluogo

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 08/05/2000. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 12/11/2002.

In forza di Testamento Olografo - a rogito di notaio

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio

Identificativo corpo: RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA)

Alberghi e pensioni [D2] sito in Vigonovo (VE), Via Cesare Battisti 68

DISPONIBILITA': Libero



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

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

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca esattoriale attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]

[REDACTED];

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 113.247,42;

[REDACTED]
[REDACTED]**N.B. Ipoteca esattoriale iscritta solo sul subalterno 11 (ristorante).**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Iscritta a Venezia ai [REDACTED]

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

A rogito di ufficiale giudiziario [REDACTED]

Trascritto a Venezia in data [REDACTED]

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale: NO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risulta costituito un condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no.

Millesimi di proprietà: non risulta costituito un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Si rileva la presenza di un servoscala per disabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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

Avvertenze ulteriori:

ADDEBITO ESECUTIVO a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE per l'importo di Euro 113.247,42.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Nella elaborazione del processo valutativo ci si è attenuti a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche secondo gli IVS:

- “Metodo del Mercato” (comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito” (della capitalizzazione), che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione), considera il costo, a prezzi correnti, che sarebbe necessario sostenere per rimpiazzare i beni con altri, nuovi, aventi simili caratteristiche e utilità; quindi attribuisce il valore applicando al costo così trovato (detto anche di sostituzione) correttivi che tengano conto dello stato di conservazione, della obsolescenza tecnica ed eventualmente economica.

Poiché il valore immobiliare di questi beni è intrinsecamente legato alla loro capacità di generare reddito si è utilizzato in via prevalente il “metodo del reddito” avendo ben presente la necessità che il valore attribuito rappresenti ragionevolmente il prezzo realizzabile in una eventuale compravendita; pertanto si è proceduto con la capitalizzazione dei redditi stabili e prevedibili, ipotizzati a seguito di una attenta analisi del mercato locativo anche in zone limitrofe. A tal scopo per i valori locativi di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona ed eseguiti accertamenti sui valori unitari del mercato locale per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In ausilio si è estesa l'analisi anche alle quotazioni "OMI" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2025 - 1° semestre. Non trovando dati per il commerciale a Galtà si è consultata la banca dati di Vigonovo centro e quella limitrofa di Saonara per avere una indicazione dei canoni locativi medi; si è anche osservata, per una eventuale idea di trasformazione, la scheda OMI per il residenziale a Galtà di Vigonovo.



8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Vigonovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, il borsinoimmobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Dall'esame della Banca Dati dell'OMI è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in perizia ricade in zona classificata dall'OMI come:

ZONA Suburbana/Galta con Codice zona E3 (non è prevista la quotazione per C/1 e D/2).

Il prezzo medio richiesto:

- per negozi (C/1) è pari a 1150 €/m²
- per il D/2 è pari a 1000 €/m²

8.3.3 Valutazione corpi:**RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA).** Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 410.080,00,

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 350.000,00.

Si è proceduto con la capitalizzazione dei redditi stabili e prevedibili, ipotizzati dopo una attenta analisi dei valori di locazione in zona.

I valori unitari che costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo sia a fonti dirette che indirette si attestano sui 1400€, importi che sono stati abbattuti del 20% in considerazione della scarsa appetibilità dovuta all'ubicazione in una zona caratterizzata da una forte contrazione del settore ristorativo, del 30% per le camere.

Considerando il fatto che la zona ha avuto problemi di sostenibilità nel ramo della ristorazione, il valore di mercato stimato per l'intera proprietà (hotel e ristorante) si attesta sul valore più realistico di 374.000€. Si evidenzia come i canoni di mercato risentano della scarsa tenuta del comparto della ristorazione, composto prevalentemente da attività la cui redditività è subordinata alla permanenza del nucleo familiare originario, elemento che limita drasticamente la fungibilità dei locali e la stabilità dei flussi locativi nel tempo.

La valutazione tiene conto dei canoni di locazione rilevati in zona e degli attuali limiti di sostenibilità economica del comparto ristorativo.

Caratteristiche del Mercato Immobiliare Locale: i valori immobiliari per i negozi in ottimo stato (categoria C/1) a Vigonovo variano da un minimo di 1.200 € al mq fino a un massimo di 1.600 € al mq. La posizione periferica di Galta rispetto al centro principale incide sui valori, con dati specifici per il settore commerciale più contenuti. Le condizioni di mercato locali giustificano un valore di vendita che si colloca nella fascia più contenuta al metro quadro per la zona, uniti alle difficoltà gestionali e alla bassa occupazione menzionate in precedenza, contribuiscono a un valore di mercato di 374.000 € per l'intera proprietà. Le chiusure ed i frequenti cambi di gestione dei punti di ristorazione concorrenti diretti a Galta, unitamente alle basse locazioni offerte per le attività ristorative/ricettive evidenziano la stagnazione attuale del mercato.



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RISTORANTE	164,00	€ 1.120,00	€ 183.680,00
ALLOGGI: locanda con 9 camere	219,00	€ 1.000,00	€ 219.000,00
scoperto esclusivo con posti auto	7,40	€ 1.000,00	€ 7.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 410.080,00
Valore Finale			€ 410.080,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 350.000,00
Valore Finale			€ 350.000,00
Valore ristorante al piano terra			€ 184.032,00
Valore delle camere al primo piano			€ 190.000,00
Valore complessivo intero			€ 374.032,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA)	Alberghi e pensioni [D2]	390,40	€ 374.032,00	€ 374.032,00

8.4.4Adeguamenti 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.	€ 11.220,96
Spese tecniche di regolarizzazione	
arrotondamento	€ -237,04

Giudizio di comoda divisibilità: Considerato il mercato locale e le caratteristiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile, né più appetibile se diviso.



Costi di cancellazione oneri e formalità:

RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA)

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Esattoriale	€ 151,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 129,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 574,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 362.574,00**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA)

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Considerato il mercato locale e le caratteristiche dell'immobile si ritiene che lo stesso non risulti comodamente divisibile, né più appetibile se diviso.



Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- Allegato 01_Inquadramento territoriale
- Allegato 02_Visure storiche catastali
- Allegato 03_Planimetrie catastali prelevate
- Allegato 04_Estratto mappa/elaborato planimetrico con elenco subalterni
- Allegato 05_Estratto di PRG/PI
- Allegato 06_Rilievo fotografico
- Allegato 07_Accesso atti Ufficio Tecnico
- Allegato 08_Relazione Ventennale
- Allegato 09_Visura camerale società
- Allegato 10_Copia atto di compravendita
- Allegato 11_Visura Banca Dati OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Fabbricato adibito a ristorante e struttura ricettiva
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA): 1/1 di Staff s.r.l. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo RISTORANTE con CAMERE (LOCANDA): <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted] foglio 6, particella 17, subalterno 11, indirizzo VIA C. BATTISTI n. 68, piano Piano T, comune VIGONOVO, categoria C/1, classe 7, consistenza 159, superficie 164, rendita € 1338,50 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [redacted] foglio 6, particella 17, subalterno 12, indirizzo VIA C. BATTISTI n. 68, piano 1, comune VIGONOVO, categoria D/2, rendita € 2.399,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 362.574,00€

Data generazione:
26-01-2026 11:10

L'Esperto alla stima
Arch. Annalisa Lombardo

