

TRIBUNALE DI VENEZIA**Fallimento n° 34/2019 del 01.04.2019**

Giudice Delegato: dott.ssa Martina Gasparini
Curatore: dottor Paolo Minchillo
Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin

Beni Immateriali e Materiali afferenti l'attivo della Società
(relazione di valutazione ed allegati)

Venezia, 13 novembre 2019

* premessa e precisazioni	pagine	1-2
* scopo e data di riferimento	pagina	2
* definizioni	pagine	2-3
* criteri di valutazione e metodologia operativa	pagine	3÷5
* beni immateriali	pagine	5-6
* beni materiali - ramo d'azienda	pagine	6÷9
* situazione degli immobili	pagine	9-10
* limitazioni e precisazioni	pagina	10-11
* conclusioni	pagine	11-12
* allegati alla relazione di valutazione		

consulenza di valutazione

TRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento n° 34/2019 del 01aprile 2019Giudice Delegato: **Dott.ssa Martina Gasparini**Curatore: **Dottor Paolo Minchillo**

Signor Giudice Delegato, Gentilissima Dottoressa Martina Gasparini, e Signor Curatore, Egregio Dottore Paolo Minchillo,

premessso

che io sottoscritto Franco Facin, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 1472 e in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 337V, residente in Noale (VE), via del Lazzaretto 16/a1, sono stato incaricato dal Curatore di «... stimare il complesso aziendale e immobiliare appreso al fallimento...»,

precisato

che la presente riguarda i beni afferenti l'attivo della Società e precisamente:

- l'avviamento del ramo d'azienda esercitato sotto insegna «Relais Ca' Sabbioni», struttura ricettiva/alberghiera a 5 (cinque) stelle, attualmente concesso in affitto alla società “ ”;
- i beni materiali, immobili e mobili, afferenti il patrimonio della Società; essenzialmente quelli di cui si compone il complesso alberghiero, cioè:
 - * terreno pertinenziale, fabbricati (villa/albergo, cabina elettrica e opere esterne),

- * impianti fissi e generali (elettrico/illuminazione, climatizzazione, idrico, depurazione acque, ascensore, telefonico),
- * mobili e arredi (hall, stanze, sala ristorante, saletta, palestra),
- * attrezzature e dotazioni di servizio (cucina, lavanderia, locali di supporto).

presento

relazione di valutazione dei beni come sopra individuati redatta secondo i principi ed i criteri di seguito riportati.

Scopo e data di riferimento

Scopo dello studio è stato la determinazione del più ragionevole e probabile

- «**Valore di Mercato (VM)**» (in ipotesi di continuità)

e del

- «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o immediato realizzo)

dei beni come sopra individuati, alla data convenzionale del **01 aprile 2019** di dichiarazione di fallimento della Società.

Definizioni

Viene definito «**Valore di Mercato (VM)**» (in ipotesi di continuità) il valore attribuibile ai beni in relazione alla loro consistenza, caratteristiche e vita residua, presumendo la continuazione della attività del “ramo” (uso continuato).

Così definito, il “VM” non rappresenta quanto realizzabile mediante vendita frazionata dei singoli costituenti il compendio (od anche separatamente di ramo/attività e beni); rappresenta invece il più probabile valore di scambio fra una parte cedente ed una acquirente che intenda continuare ad utilizzarli nell’ambito della stessa attività o in altra compatibile con il tipo e lo scopo per cui sono stati acquistati o costruiti.

Per contro, «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o immediato realizzo) è l'ammontare lordo ricavabile dalla vendita frazionata dei beni (per blocchi o atomistica) sul libero mercato, avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

Beni che si intendono posti in vendita “come sono e dove sono”, con assunzione di ogni costo di eventuale frazionamento, trasformazione e concessioni edilizie (immobili) oltre che di disinstallazione/ rimozione, trasporto, magazzinaggio, adeguamento alle normative dei beni mobili nonché di ogni altro onere diretto ed indiretto e del rischio di commercializzazione da parte dell'acquirente.

La differenza tra valore “di liquidazione” e “in continuità” deriva dal fatto che quest'ultimo è correlato al compendio operativo (o riavviabile in tempi brevi), ad un mercato “vivo” ed alla disponibilità di personale atto a condurre la specifica attività.

Va da sé che il primo è invece riferito al ramo cessato (non in uso).

Criteri di valutazione e metodologia operativa

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuto a principi e criteri di generale accettazione riconducibili alle tre metodologie classiche:

- “**Metodo del Mercato**” (comparativo)

Basato sul confronto, fissa il valore per confronto-correlazione con beni simili od economicamente equivalenti a quello in esame, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

- “**Metodo del Reddito**”,

Il valore corrisponde al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni.

- “**Metodo del Costo**”

Si basa sul principio della sostituzione, considera cioè che il valore attribuibile ad

un complesso di beni non possa comunque essere superiore al costo necessario per la realizzazione di un sostituto di equivalente utilità tecnica ed economica.

Il valore viene ricercato applicando al costo di sostituzione/rimpiazzo a nuovo (a prezzi correnti) dei beni correttivi correlati a stato di conservazione, obsolescenze tecnico-funzionali ed economiche rilevate alla data di riferimento nonché al rischio ed alla convenienza connessi alla eventuale acquisizione.

Per rispondere in modo qualificato al quesito proposto ho:

- esaminato i documenti disponibili per la definizione di proprietà e consistenze;
- raccolto altre informazioni e acquisito elaborati grafici rappresentativi;
- condotto sopralluoghi di presa visione di complesso e stato dei luoghi, della ubicazione e posizione, fruibilità e rilevato ogni caratteristica e condizione utile;
- acquisito informazioni circa l'andamento economico della attività degli ultimi due anni compiuti (2017 e 2018), percentuale di occupazione e prezzi applicati;
- condotto indagini circa i prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona e la dinamica (attuale e in prospettiva) di domanda-offerta;
- predisposto una previsione esplicita, con riferimento ad un presumibile "anno tipo", dei margini realizzabili;
- preso atto della qualità e dello stato di conservazione della struttura ricettiva e dei relativi contenuti;
- determinato il valore corrente dei beni di cui si compone il complesso alberghiero mediante applicazione del «metodo del costo»;
- con metodologia reddituale semplificata, fissato quello della "attività albergo";
- per correlazione con ricavi attesi e compatibilità economica (metodo del reddito in funzione del presumibile canone economico), attribuito il valore di mercato del

compendio immobiliare;

- in ottica liquidatoria, fissato il probabile prezzo di collocamento dei beni mobili sul mercato dell'usato e quello di «realizzo» della parte immobiliare tenendo conto di precedenti procedure competitive per analoghe destinazioni e tipologie.

Il tutto previa definizione delle condizioni economiche applicabili, elaborazione dei dati ed elementi raccolti e sviluppo di un adeguato processo di analisi supportato da specifiche conoscenze di pratica estimativa.

Beni immateriali

In merito all'andamento economico della attività le uniche informazioni, ricevute in “via informale” per gli anni 2017-2018, hanno riguardato «uscite/entrate» totali lorde mensili; senza alcun dettaglio in merito ad origine/destinazione.

Fatto salvo il “canone di occupazione” corrisposto dalla società conduttrice (Ca' Sabbioni S.r.l.s.) che è noto essere di 3.000,00€/mese.

Sempre in via informale, la percentuale di occupazione della struttura viene dichiarato essere stata pari a 86.90% nel 2017 e 89.20% nel 2018.

Si evidenzia che, con base i dati forniti, la gestione ha generato un margini negativi o di sostanziale pareggio; -3.652,00€ nel 2017 e +1.380,00€ nel 2018.

Ciò detto, quanto attribuibile ad «avviamento» del ramo corrisponde alla differenza tra valore della “azienda albergo» e quello corrente del complesso alberghiero (componente immobiliare e contenuti).

Si anticipa che, avendo riscontrato che tale differenza è negativa, non è stato possibile riconoscere attribuire avviamento alla attività.

Beni materiali - Ramo d'azienda

Per la ricerca del valore dei beni materiali (immobili e mobili) di cui si compone il complesso alberghiero sono stati applicati tutti i criteri proposti; quello del costo, per quanto al valore corrente (in ipotesi di continuità e equo ritorno sul capitale investito).

Del mercato e del reddito, combinati tra loro, per determinare il maggior valore, economicamente sostenibile, attribuibile a componente patrimoniale (compendio immobiliare e contenuti) e “azienda albergo”.

In definitiva si è ricercato quanto è compatibile, pur tenendo presenti situazione data e difficoltà finanziarie che hanno gravato sulla Società, con i margini mantenibili in “ordinarietà” di gestione (anno tipo e margini positivi) e contemporaneamente correlato all’investimento in atto (valore corrente in continuità dei beni afferenti l’attività).

Allo scopo si è tenuto conto

- marginalmente, dei dati ricevuti relativamente all’andamento economico,
- delle percentuali di occupazione comunicate,
- che, pur con una previsione ragionevolmente prudente, sia possibile generare marginalità positiva.

Valutazione

Per rispondere a quanto richiesto è stato determinato il valore corrente (**in continuità**) di complesso alberghiero (immobili e mobili) e «azienda albergo» e quello economico (**valore di mercato**) del compendio immobiliare (con base il canone figurativo).

La previsione esplicita della marginalità dell'«anno tipo» è basata sui seguenti indicatori principali:

- **stanze vendibili**..... 10 (26letti)
- ricavi netti camere..... 344.900€/anno
[disponibilità 26letti x 365gg/anno - occupazione 90% - prezzo medio totale 40,38€/letto]
- “food&beverage” 16% dei ricavi camere
- occupazione” 90.0%
- periodo apertura 365gg/anno
- costi totali..... 83.9% dei ricavi totali
- margine operativo..... 16.1% dei ricavi totali

Si precisa che i ricavi ipotizzati sono basati su di una tariffa media di 45,00€/letto per le stanze doppie (14letti totali) e 35,00€/letto per le triple/suite (12letti totali).

Importi molto convenienti se rapportati alla categoria "5 stelle" della struttura; condizionati un po' dalla posizione (di fatto l'ingresso dà sulla strada regionale «SR.11»), ma soprattutto dalle condizioni dell'edificio.

In effetti, tenuto conto che la ristrutturazione totale risale a soli 8÷10anni fa, lo stato di conservazione e manutenzione è appena sufficiente; con situazioni non dovute a “normale usura” e incompatibili con la categoria del complesso alberghiero.

Infatti, coerentemente con quanto riportato nella consulenza tecnica recentemente predisposta nell'ambito del contenzioso tra Società e Direttore Lavori («Tribunale di Venezia - Causa n° 7016/2016 R.G. - relazione del CTU: ing. Mayer 14.03.2019»), si segnalano le seguenti, oggettivamente riscontrabili:

- * infiltrazioni di acqua sia nelle camere che nell'interrato,
- * aloni di umidità e risalite per capillarità,

- * carenze di isolamento termico e acustico,
- * esecuzione carente di finiture interne ed esterne,
- * piattaforma montacarichi non utilizzabile,
- * posizionamento fan-coils - porte antincendio,
- * arredi ed attrezzature da rinnovare.

Nel concludere il CTU indica in 384.351,16€ il totale dei costi da sostenere per sanare quanto segnalato e ripristinare il fabbricato.

Con riferimento agli elaborati di calcolo (**allegato.3** - pagine 1÷5) , a seconda di criterio applicato e valore ricercato, per il compendio «Relais Ca' Sabbioni» risulta:

- ricavi netti camere..... 344.900€/anno
- “food&beverage” 55.200€/anno

ricavi totali... 400.100€/anno

- **margine operativo** **64.566€/anno** (16.14% c/ricavi)
- canone affitto figurativo..... 13.7% dei ricavi totali
- tassi capitalizzazione 7.2% c/margini 6.1% c/canone figurativo

da cui si ottiene

- valore corrente compendio immobiliare.....1.340.000,00€
 - valore corrente contenuti 120.000,00€
-
- valore corrente complesso alberghiero 1.460.000,00€ (**allegato.3** - pagina 1)
 - valore "azienda albergo" 970.000,00€ (**allegato.3** - pagina 3)
 - valore compendio immobiliare 900.000,00€ (**allegato.3** - pagina 5)
metodo reddituale c/canone figurativo
 - valore economico compendio immobiliare..... 850.000,00€ (**allegato.3** - pagina 4)
coincidente con il valore di mercato

In definitiva, stante che la quota di ricavo/margine associabile a canone figurativo è insufficiente a remunerare il valore del compendio immobiliare (se maggiore verrebbe

azzerato, se non reso negativo, il “margine operativo”), l’incapienza (obsolescenza economica) riduce quanto attribuibile; di fatto **generando coincidenza tra valore economico e valore di mercato.**

Ciò detto la situazione finale è la seguente:

* avviamento.....	000,00€
* complesso immobiliare.....	850.000,00€
* beni mobili.....	45.000,00€
* beni di proprietà del conduttore.....	10.000,00€
* beni in leasing.....	65.000,00€

valore di mercato (in continuità) complesso alberghiero 970.000,00€

Si precisa che la cabina elettrica, in quanto soggetta a servitù a favore del gestore di rete, è di fatto indisponibile; quindi non commerciabile.

Con riguardo al valore di realizzo, è mia opinione che qualsiasi ipotesi di uso alternativo non sia economicamente conveniente; infatti, stante la specificità della destinazione e configurazione attuale, una eventuale trasformazione comporterebbe l’assunzione di ingenti costi sia per opere che per impianti

Situazione degli immobili

Le informazioni circa destinazione e conformità urbanistica del compendio immobiliare, così come degli impianti, nonché provenienza, titolarità, iscrizioni/trascrizioni (servitù e gravami vari, compresi) sono tratte dalla relazione disposta nell’ambito della antecedente procedura di esecuzione immobiliare

(«Tribunale di Venezia - Esecuzione Immobiliare n° 599/2013 - Perizia di Stima del Tecnico Incaricato “Geometra Christian Tosato - 29.05.2014»), senza ulteriori approfondimenti.

Fatta salva la verificare mediante ispezione ipotecaria che, a partire dal 01.01.2013 ad oggi, non vi siano state ulteriori annotazioni.

In proposito risulta che a nome “ ” il 25.05.2019 è stata trascritta la «Sentenza Dichiarativa di Fallimento» e a nome “ il 23.09.2013 l’«Atto Esecutivo o Cautelare -Verbale di Pignoramento Immobili».

Conformità catastale

Al sopralluogo non sono state rilevate evidenti differenze rispetto alle planimetrie depositate al catasto.

Limitazioni e precisazioni

Non ho effettuato indagini catastali ed urbanistiche né, fatto salvo quanto evidenziato in relazione, disposto ispezioni ipotecarie, ma utilizzato quanto riportato nella relazione di cui alla citata esecuzione immobiliare n° 599/2013” del Tribunale di Venezia; lo stesso dicasi per la conformità urbanistica e degli impianti.

Pur non avendo notato situazioni di evidente criticità per quanto alla sicurezza, in via generale ho presunto che i beni siano conformi alle normative vigenti o possano essere adeguati con “interventi mirati” di ripristino di protezioni e funzionalità.

Non ho indagato circa la presenza di “passività ambientali”; si presume cioè non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell’ambiente.

Non ho inoltre verificato la capacità delle strutture di resistere ad eventi sismici.

Superfici e consistenze sono state desunte da documenti, elaborati disponibili e tramite acquisizione delle planimetrie catastali; documenti ed elaborati che ho ritenuto rientrano nelle normali tolleranze, senza eseguire rilievi puntuali.

Le indicazioni ricevute circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento sono a mio avviso rappresentative della dinamica domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non posso escludere vi siano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non posso essere a conoscenza in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà o in singoli beni né, più in generale, nella società od in altre eventualmente collegate.

Conclusioni

Ciò premesso, applicati i criteri e le metodologie indicate, è mia opinione che il «**Valore di Mercato (VM)**» (in ipotesi di continuità) e il «**Valore di Liquidazione (VL)**» (o immediato realizzo), al **01 aprile 2019**, del complesso alberghiero di proprietà della società “ ” possano essere ragionevolmente così attribuiti:

	VM-in uso	VL
* avviamento	000,00€	000,00€
* compendio immobiliare	850.000,00€	450.000,00€
* beni mobili	45.000,00€	20.000,00€
* beni di proprietà del conduttore	10.000,00€	4.000,00€
* beni in leasing	65.000,00€	30.000,00€
totale complesso alberghiero	970.000,00€	504.000,00€

cioè

- VM (in ipotesi di continuità)..... 970.000,00€ (novecentosettantamila/00Euro)
- VL (o immediato realizzo).....504.000,00€ (cinquecentoquattromila/00Euro)

[di cui in leasing VM= 65.000,00€ (sessantacinquemila/00Euro) e VL = 30.000,00€ (trentamila/00Euro)]

A conclusione si segnala che i riferimenti degli immobili sono variati rispetto a quanto indicato nella relazione della procedura esecutiva immobiliare; oggi sono:

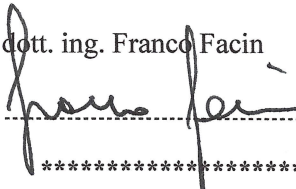
- * villa/albergo: foglio 187 - mappale n° 26/Sub.2 - Categoria: D/2 - RC: 13.704,00€
- * cabina elettrica: foglio 187 - mappale n° 26/Sub.3 - Categoria: D/1 - RC: 98,00€.


Si segnala inoltre che, come da visura allegata, gli stessi sono ancora intestati alla società « »

La presente relazione si compone di 11 (undici) pagine complete, scritte su di una sola facciata, e 20 (venti) righe di quest'ultima oltre 4 (quattro) allegati, elaborati grafici, copie di documenti e fotografie per un totale di ulteriori 60 (sessanta) pagine, titolo ed intercalari compresi.

Venezia, 13 novembre 2019.

dott. ing. Franco Facin





TRIBUNALE DI VENEZIA**Fallimento n° 34/2019 del 01.04.2019**

Giudice Delegato: dott.ssa Martina Gasparini
Curatore: dottor Paolo Minchillo
Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin

Beni Immateriali e Materiali afferenti l'attivo della Società
(allegati alla relazione di valutazione)

Venezia, 13 novembre 2019

* riepilogo per classe di bilancio	allegato.1
* compendio immobiliare	allegato.2 (pagine 1÷5)
* complesso alberghiero	allegato.3 (pagine 1÷5)
* beni mobili	allegato.4 (pagine 1÷16)
* rappresentazioni grafiche	(4 pagine)
* planimetrie catastali	(3 pagine)
* visure catastali	(4 pagine)
* copie documenti	(4 pagine)
* documentazione fotografica	(8 cartelle - 32 foto)

consulenza di valutazione

allegato.1 - riepilogo

* riepilogo per classe di bilancio

(1 pagina)

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Immateriali e Materiali Immobili e Mobili

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

rieiepilogo per classe di bilancio

categoria	descrizione	Valori	
		VM	VL
	Beni di Proprietà		
Immateriali	beni immateriali * Avviamento (gestione attività)	0,00	0,00
	sub-totale beni immateriali	0,00	0,00
Immobili	beni immobili * Compendio immobiliare (terreno+fabbricati+impianti)	850.000,00	450.000,00
	sub-totale beni immobili	850.000,00	450.000,00
Attrezzature	beni mobili * Locali servizio	5.500,00	2.000,00
Arredi-Varie	* Reception	4.200,00	1.800,00
Arredi-Varie	* Sala Meeting - Palestra	1.500,00	950,00
Arredi-Attrezz.	* Sala Pranzo/Colazioni	1.300,00	750,00
Attrezzature	* Cucina	1.000,00	500,00
Arredi-Varie	* Abitazioni/Stanze	13.500,00	7.000,00
Dotazioni	* Dotazioni cortesia - Materiale d'Uso	15.000,00	5.000,00
Arredi-Varie	* Esterno	3.000,00	2.000,00
	sub-totale beni mobili	45.000,00	20.000,00
	totale beni di proprietà	895.000,00	470.000,00
Arredi-Attrezz.	Beni di Proprietà del Conduttore * Attrezzature-Dotazioni-Arredi Vari	10.000,00	4.000,00
	totale beni di proprietà del conduttore	10.000,00	4.000,00
Mobili-Varie	Beni in Leasing * Arredi/Accessori «Abitazioni/Stanze»	35.000,00	17.500,00
Attrezzature	* Attrezzature «Cucina e Servizi»	30.000,00	12.500,00
	totale beni in leasing	65.000,00	30.000,00
	totale complesso alberghiero « »	970.000,00	504.000,00

allegato.2 - compendio immobiliare

- * ubicazione e individuazione catastale pagina 1
- * destinazione urbanistica..... pagina 2
- * descrizione..... pagine 2÷4
- * stato di conservazione e manutenzione..... pagina 4
- * conformità catastale..... pagina 5
- * valori attribuiti..... pagina 5

(totale 5 pagine)

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019**Beni afferenti l'attivo del Fallimento:** Compendio Immobiliare ad Albergo**Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019**Categoria: **Compendio Immobiliare**Ubicazione: **Venezia - località Ca' Sabbioni**, via Padana 338

categoria	descrizione	VM	VL
	<p><u>Ubicazione</u> La Società è proprietaria del compendio ad uso ricettivo con insegna « Relais Ca' Sabbioni» - albergo classificato 5 stelle Tale classifica rimane valida fino 28.06.2021 (5 anni dalla comunicazione). [lettera 28.06.2016 - "Unità Operativa (Uo) Turismo" che comune di Venezia accettazione per "silenzio assenso" della domanda di riclassificazione inviata tramite "Suap il 11.04.2019 - Prot. n° 31060"] Situato lungo il corso del Naviglio Brenta, nell'immediato entroterra veneziano, in prossimità della Z.I. di Marghera, località Malcontenta, (ad Est) e di Oriago, è facilmente raggiungibile dal capoluogo e dalle frazioni allo stesso più vicine; Mestre in particolare (16 e 12 km circa). La zona è ben collegata anche a Padova (30km circa) sia percorrendo la strada rivierasca (Riviera del Brenta) che l'autostrada «A.4-Torino/Trieste», e tramite questa alla rete autostradale nazionale. L'albergo è stato ottenuto per ristrutturazione di una villa veneta settecentesca che si affaccia direttamente sulla "Riviera"; esattamente al civico n° 338 della strada (SR.11-Padana Superiore) che qui prende il nome di "via Padana". A breve distanza dalla rotonda che immette in questa, nella "Statale Romea" e di collegamento con la tangenziale di Mestre. Per la vicinanza a Venezia, tutta la "Riviera del Brenta" è divenuta alternativa alla città per chi cerca un buono/ottimo accomodamento a prezzi inferiori; nello stesso tempo soggiornando in dimore storiche della nobiltà veneziana. Il compendio comprende l'area pertinenziale (1.360m² nominali) adibita a parco, giardino e parcheggio, la villa e un corpo adibita a cabina elettrica utilizzata dal Gestore della rete elettrica. L'accesso principale è su via Padana; in alternativa si può accedere da strada privata che si trova sul lato opposto, ad Est dell'edificio. Confina quindi con via Padana (Sud), strada privata (Est) , abitazione privata unifamiliare (Nord) e area agricola (Ovest). L'area è piantumata lungo la recinzione, vi sono due cancelli di accesso ed è possibile parcheggiare anche sul fronte strada.</p> <p><u>Individuazione Catastale</u> Il compendio è così censito al catasto del Comune di Venezia <u>catasto terreni</u> * foglio 187 - mappale n° 26 - ente urbano - sup.: 1.360m² <u>catasto fabbricati</u> * foglio 187 - mappale n° 26/Sub.2 - Categoria: D/2 - RC: 13.704,00€ via Padana 134 (ora 338) - piano: S1-T-1-2 * foglio 187 - mappale n° 26/Sub.3 - Categoria: D/1 - RC: 98,00€ via Padana 134 (ora 338) - piano: T</p>		

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Compendio Immobiliare ad Albergo

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Compendio Immobiliare**

Ubicazione: **Venezia - località Ca' Sabbioni**, via Padana 338

categoria	descrizione	VM	VL
	<p><u>Destinazione Urbanistica</u></p> <p>Come da "Perizia di Stima - 29.05.2014 - Geom. Tosato Christian" predisposta ai fini dell'Esecuzione Immobiliare cui è stato sottoposto il compendio alberghiero (Esecuzione n° 599/2013), secondo lo strumento urbanistico vigente le previsioni per l'area su cui lo stesso insiste sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> * «Zona Territoriale Omogenea E.3.2.: unità di paesaggio in zona agricola ad elevato frazionamento»; * «Edificio sottoposto ad intervento codificato di tipo 1: restauro»; * «Area sottoposta a vincoli paesaggistici»: <ul style="list-style-type: none"> - DL 42/2004 art. 157: Fascia margine fiume Brenta + Notevole Interesse; - DL 42/2004 art. 157: Notevole Interesse Pubblico; - DL 42/2004 art. 142: 150 m rispetto fiumi; * «Area soggetta a specifica valutazione ENAC per realizzazione di impianti eolici - soggetta a limitazione per realizzazione discariche o fonti attrattive fauna selvatica - soggetta a vincolo relativo agli ostacoli per la navigazione aerea, superficie orizzontale esterna»; * «Edificio sottoposto a vincolo architettonico»: <ul style="list-style-type: none"> - DL 42/2004 art. 128 (beni Culturali - Notifiche Legislazione Precedente); - Vincolo sismico O.P.C.M. n. 3274/2003; * «Area inserita in fascia di rispetto stradale»: <ul style="list-style-type: none"> - DM 1404 del 01/04/1968 e successivi. <p><u>Descrizione</u></p> <p>Consistenza Edilizia: Sup. Coperta = 222m² - Sup. Sviluppata = 805m² (totali lorde - balcone, locali di servizio interrati e cabina elettrica, compresi)</p> <p>Corpo Villa: Superficie Coperta/Sviluppata = 207m² / 790m²</p> <p>In origine "Casa Barbarigo o Villetta Pampado", per lungo tempo il complesso ospitò il locale chiamato "Osteria dei Sabbioni", dal nome del luogo sito lungo il naviglio Brenta, subito ad Est del centro abitato della frazione Oriago. L'impianto è tipico delle "ville venete" che la nobiltà veneziana fece edificare, a fine di soggiorno primaverile/estivo lungo il fiume: pianta rettangolare, due piani fuori terra e corpo centrale con abbaino. Poiché nell'anno 1740 risultano essere stati proprietari "Gregorio Barbarigo fu Antonio e Monsignor Giovanni Francesco, Vescovo di Padova" l'edificazione è ricondotta ai primi decenni del diciottesimo secolo. Nel tempo l'edificio è stato certamente oggetto di interventi di trasformazione che ne hanno alterato l'aspetto, ma non l'impronta tipologica. Con l'ultimo (dal 2005÷2008 a maggio 2011 - agibilità 10.2011) è stata ottenuta l'attuale destinazione ad "albergo"; contestualmente sono stati recuperati gli elementi architettonici, riordinato/razionalizzato il distributivo e gli spazi interni, realizzati nuovi impianti ed eseguito un generale risanamento edilizio. (informazioni storiche e tecnico/metodologiche riprese dalla citata perizia, a sua volta tratte dalle relazioni tecniche del progettista dell'ultimo intervento)</p>		

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019**Beni afferenti l'attivo del Fallimento:** Compendio Immobiliare ad Albergo**Valore di Mercato «VM»** (in continuità d'uso) e **Valore di Liquidazione «VL»** - 01 aprile 2019Categoria: **Compendio Immobiliare**Ubicazione: **Venezia - località Ca' Sabbioni**, via Padana 338

categoria	descrizione	VM	VL
	<p>Nel corpo principale sono ricavati</p> <p><u>piano terra</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * reception/hall (parte centrale) * ristorante-cucina (lato Ovest) * sala meeting-palestra (ex camera n° 301)-servizi comuni -scale (lato Est) <p><u>piano primo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * 4 camere con bagno * 1 camera con salotto (mini suite) * 1 ripostiglio/service <p><u>piano secondo/terzo (sottotetto)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * 3 camere con bagno (2° piano mansardate) * 2 suite con bagno (2° piano soggiorno + 3° piano/soppalco letto) * 1 ripostiglio/service <p>Struttura di muratura portante e inserti di c.a. su fondazioni a costipamento. Solai di interpiano di legno e laterizio armato; travi e tavolati a vista. Manto di copertura, di tetto ed abbaini, a pioventi di coppi su travi e tavolato di legno e laterizi; divisori di muratura intonacata. Scale di collegamento interpiano di cemento armato rivestite di marmo; delle suite di carpenteria verniciata e legno. Pavimenti in palladiana e doghe di legno (stanze). Infissi, porte e finestre di legno/vetrocamera con oscuranti a battenti di legno; tende avvolgibili manualmente alle finestre; motorizzate alcune a tetto. Bagni delle stanze c/di accessori ed impianto idrosanitario; in parte piastrellati quelli di servizio e comuni.</p> <p><u>Locali Servizio Interrati: Superficie Sviluppata = 110m²</u></p> <p>Muri, fondazione a vasca, solaio interrato, vano scala e montacarichi di c.a. Scala, protezioni e cancelli di accesso di carpenteria metallica verniciata. Divisori di blocchi di cemento e laterizi intonacati; in parte piastrellati (locale preparazione/lavaggio verdure) e spogliatoi. Pavimenti di piastrelle ceramiche; porte e portoni metallici.</p> <p><u>Cabina Elettrica: Superficie Coperta/Sviluppata = 15m²</u></p> <p>Corpo tecnico con struttura, copertura piana e platea di fondazione di c.a. Pavimento di cemento al grezzo liscio, porta e prese d'aria metalliche.</p> <p><u>Esterno generale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Recinzione di rete metallica e piantumazione. * Cancelli di carpenteria metallica e pilastri sostegno con sovrastanti statue da giardino (1 demolita). * Parco a prato e piantumato con alberi d'alto fusto. * Aree attrezzate e marciapiedi di marmo. * Piazzole parcheggio. * Raccolta acqua piovana e fognatura. 		

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019**Beni afferenti l'attivo del Fallimento:** Compendio Immobiliare ad Albergo**Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019**Categoria: **Compendio Immobiliare**Ubicazione: **Venezia - località Ca' Sabbioni**, via Padana 338

categoria	descrizione	VM	VL
	<p><u>Impianti Fissi</u></p> <p><u>elettrico e illuminazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * quadro generale arrivo e partenza linee interne; * gruppo elettrogeno * distribuzione sottotraccia ed in conduit; * illuminazione con lampade su lampadari, plafoniere a muro/soffitto, entro corpi speciali e sotto parete; TFL entro plafoniera a soffitto (locali servizio); esterno con lampioni/lampade da giardino; * totem luminosi personalizzati di individuazione stanze * rete generale di messa a terra <p><u>riscaldamento-condizionamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * 2 caldaie ACV - HeatMaster 35TC * addolcitore acqua Cillit * 2 gruppi frigo Mitsubishi - PUHY.P250YJM-A + PUHY.350YHM-A * rete distribuzione a fan coil e corpi radianti c/di collegamenti e accessori * impianto aspirazione locali servizio interrati e ricambi aria <p><u>depurazione acque</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * tubazioni raccolta e convogliamento * monoblocco depurazione Ecopack - 50.SBR * allacciamento scarico <p><u>vari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * ascensore idraulico 3 fermate * montacarichi locali servizi (non utilizzabile) * telefonico: centralino-apparecchi-collegamenti (1 cordless+2apparecchi di terzi) * rete dati: router-hub-switch-collegamenti-accessori * idrico: allaccio alla rete pubblica-distribuzione agli utilizzi * gas metano: gruppo fornitura/allaccio-distribuzione agli utilizzi <p>Stato di conservazione e manutenzione</p> <p>Stante che la ristrutturazione risale a soli 8÷10anni fa, lo stato di conservazione e manutenzione del compendio è da considerarsi appena sufficiente.</p> <p>Si segnalano infatti situazioni non imputabili a normale usura ed incompatibili con la categoria "5 stelle" (vedere la relazione di cui al contenzioso pendente «relazione CTU - ing. Mayer 14.03.2019» di cui si allega pagina 61 di 61).</p> <p>In estrema sintesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> * infiltrazioni d'acqua sia nelle camere che nell'interrato * aloni di umidità e risalite per capillarità * carenze di isolamento termico e acustico * esecuzione carente di finiture interne ed esterne * piattaforma montacarichi non utilizzabile * posizionamento fan-coils - porte antincendio * arredi ed attrezzature da rinnovare. 		

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Compendio Immobiliare ad Albergo

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Compendio Immobiliare**

Ubicazione: **Venezia - località Ca' Sabbioni**, via Padana 338

categoria	descrizione	VM	VL
	<p><u>Conformità catastale</u> Al sopralluogo non sono state rilevate evidenti differenze rispetto alle planimetrie alle planimetrie depositate a catasto.</p> <p><u>Valori attribuiti</u> Il valore di mercato del compendio immobiliare (terreno, fabbricati, opere esterne e impianti fissi/generici) corrisponde a quanto fissato con l'elaborato di calcolo di «allegato.3 - pagina4». Correlato cioè al canone figurativo che, alle condizioni date, l'attività alberghiera può economicamente sopportare. Infatti, stante la specificità, la trasformazione della configurazione attuale ad altro uso comporterebbe l'assunzione di ingenti costi per opere e impianti. In definitiva al complesso immobiliare si attribuisce</p> <p style="text-align: right;">valore di mercato «VM» (in continuità d'uso)</p> <p>Preso atto che su base statistica quanto ricavabile dalla "vendita forzata" del compendio immobiliare può risultare inferiore fino al 45÷50% rispetto ad una cessione condotta in ordinarietà di mercato, il valore di realizzo immediato dello stesso è stato così fissato</p> <p style="text-align: right;">diminuzione per realizzo 47,5% riduz% valore di calcolo</p> <p style="text-align: right;">valore di liquidazione «VL» o di immediato realizzo</p>	850.000,00	446.250,00
			450.000,00
immobili	totale compendio immobiliare	850.000,00	450.000,00

allegato.3 - complesso alberghiero

- * valore corrente.....pagine 1-2
- * valore di mercato "azienda albergo".....pagine 3-4
- * valore avviamento.....pagina 4
- * valore economico compendio immobiliare.....pagina 4
- * valore compendio immob. c/canone figurativo_pagina 5

(totale 5 pagine)

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

valore corrente complesso alberghiero - metodo del costo

Caratteristiche dell'insediamento		
Consistenza Fondiaria	S.fond	
* area pertinenziale	1.360	
totale	1.360	
Consistenza edifici	S.Cop	S.Svil
* Albergo ed Accessori (m²)	222	805
n° stanze	10	

VN: Costo di Rimpiazzo a Nuovo

VM: Valore Mercato in uso (o valore corrente)

VRm: Vita Economica media residua

Valore corrente immobilizzazioni	S.fond m²	rif m²/n°	S.Cop m²	S.Svil m²	€/unit	VN €	VM €	VRm anni
terreno								
* area pertinenziale	1.360				350	480.000	480.000	---
totale terreno	1.360					480.000	480.000	---
fabbricati								
corpo villa/albergo								
* piano interrato: area servizi		110		110	950	105.000		
* piano terra: hall-ristorante/cucina-saletta-palestra		207	207	207	1.500	310.000		
* piano primo: abitazioni/stanze-ripostiglio		207		207	1.450	300.000		
* piano primo: poggiolo		3			1.500	5.000		
* piano secondo: abitazioni/stanze-ripostiglio		207		207	1.450	300.000		
* piano terzo: soppalco suite		59		59	1.000	60.000		
			207	790		1.080.000	610.000	22,5
cabina elettrica								
* locale tecnico a disposizione del gestore rete		15	15	15	1.000	15.000		
			15	15		15.000	12.000	30,0
* EST: recinzione					a corpo	30.000		
* EST: marciapiedi-posti auto-giardino piantumato					a corpo	55.000		
* EST: fognatura e raccolta acque					a corpo	10.000		
			0	0		95.000	58.000	17,5
totale fabbricati			222	805		1.190.000	680.000	22,1
impianti								
* elettrico e illuminazione		790				83.000		20,0
* riscaldamento-condizionamento-gas metano		790				130.000		17,5
* idrico						35.000		17,5
* depurazione acque						22.500		12,5
* ascensore						24.000		20,0
* motacarici locali servizi (non utilizzabile)						0		0,0
* telefonico e rete dati						12.500		7,0
* impianti cabina elettrica		15				8.000		25,0
totale impianti						315.000	180.000	17,3
altri beni mobili (*)								
* mobili e arredi hall e abitazioni/stanze						136.000	62.000	8,0
* attrezzature cucina e locali servizio						115.100	40.000	4,6
* dotazioni cortesia - tendaggi - materiale d'uso						32.800	15.000	5,0
* arredi aree esterne						6.100	3.000	7,5
(*) - beni del conduttore compresi								
totale altri beni mobili						290.000	120.000	6,0
totale complesso alberghiero	1.360		222	805		2.275.000	1.460.000	16,1

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019**Beni afferenti l'attivo del Fallimento:** Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»**Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019****valore corrente complesso alberghiero - metodo del costo**

Caratteristiche dell'insediamento		
Consistenza Fondiaria	S.fond	
* area pertinenziale	1.360	
totale	1.360	
Consistenza edifici	S.Cop	S.Svil
* Albergo ed Accessori (m²)	222	805
n° stanze	10	

VN: Costo di Rimpiazzo a Nuovo**VM:** Valore Mercato in uso (o valore corrente)**VRm:** Vita Economica media residua**riepilogo valore corrente complesso alberghiero**

Riepilogo e ponderazioni			VN %	VM %		VN	VM	VRm
* terreni			21,1%	32,9%		480.000	480.000	---
* fabbricati			52,3%	46,6%		1.190.000	680.000	22,1
* impianti			13,8%	12,3%		315.000	180.000	17,3
* altri beni mobili			12,7%	8,2%		290.000	120.000	6,0
totale complesso alberghiero			100,0%	100,0%		2.275.000	1.460.000	16,0

valore beni mobili 120.000

valore compendio immobiliare 1.340.000

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

valore "azienda albergo" - in continuità

previsione ricavi camere

denominazione	capacità ricettiva			ricavi camere (€/anno)			
	n°	letti	gg/anno	€/letto	teorico	%Occ.	netto
* doppie	7	14		45,00	229.950		
* suite e junior suite (4 letti)	3	12		35,00	153.300		
totale vendibili	10	26	365		383.250	90,0%	344.900

conto economico "anno tipo"

descrizione	consuntivo				previsione "anno tipo"		
	2015	2016	2017	2018	%Room	%	€anno
ricavi medi attesi							
* Camere			340.514	363.557		86,20%	344.900
* Food & Beverage					16,00%	13,80%	55.200
* Congressi/Welness					0,00%	0,00%	0
* Altri ricavi					0,00%	0,00%	0
* Parcheggio					0,00%	0,00%	0
totale ricavi	0	0	340.514	363.557		100,0%	400.100
costi							
* Personale e Servizi Camere					42,50%		170.000
* Altri Costi					30,00%		120.000
* Acquisti prodotti alimentari/bar					45,00%		24.840
* Royalties c/prenotazioni					6,00%		20.694
non dettagliati			344.166	362.177			
totale costi	0	0	344.166	362.177		83,86%	335.534
marginare operativo medio atteso	0	0	(3.652)	1.380		16,14%	64.566

valutazione azienda albergo

Vita Residua (anni)	16,0							
Tasso di Capitalizzazione	7,2%	Coeff. di capit.		9,33			(B)	
valore di capitalizzazione (o attuale rendita)							602.204	(C) (A*B)
Valore odierno terreno	480							
Recupero/Perdita s/inflazione	0,15%							
Valore Terreno a fine periodo			492	€1000				
VN odierno fabbricati	980							
Valore Residuo altri beni	10,0%		98	€1000				
Valore Residuo della parte Immobiliare			590					
tasso attualizzazione valore residuo			3,00%					
actual del valore residuo			368	€1000			367.668	(D)
totale di calcolo							969.872	(T) (C+D)
valore azienda alberghiera							969.870	
value x camera							96.987	€room
totale "azienda albergo"							970.000	

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

valore "azienda albergo" - in continuità

immobile a valore corrente	1.340.000
beni mobili	120.000
avviamento/incapienza	(490.000)

valore economico compendio immobiliare 850.000

determinazione tasso di attualizzazione/capitalizzazione

categoria	peso %	FRR	R d/Inv	R s/Inv	Totale	Ponder.
* terreno	32,9%	1,50%	0,00%	1,50%	3,00%	0,99%
* fabbricati	46,6%	1,50%	4,53%	1,50%	7,53%	3,51%
* impianti generali	12,3%	1,50%	5,77%	1,50%	8,77%	1,08%
* altri beni mobili (arredi+attrezzature)	8,2%	1,50%	16,67%	1,50%	19,67%	1,62%
totale	100,0%					7,2%

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

valore compendio immobiliare - metodo del reddito c/canone figurativo

metodo del reddito

	capacità ricettiva		disponibilità			ricavi lordi (€)
	n° room	n° letti	gg/anno	€/letto	letti/anno	
disponibilità (letti)	10	26	365		8.541	
% occupazione					90,0%	
ricavi albergo						
unitario desk						
prezzo medio vendita (€/letto)				40,38		
totale desk (€/anno)						344.900
food&beverage						
unitario efood&beverage (€/letto)				6,46		
totale food&beverage (€/anno)						55.200
totale	10	26	365	46,84		400.100

rendita sostenibile e valore economico

	€/anno	€/anno	€/anno
canone % c/ricavi albergo	12,5%	15,0%	17,5%
rendita lorda di locazione	50.013	60.015	70.018
totale rendita immobiliare	50.013	60.015	70.018
costi gestione-accantonamenti-IMU	10,0%		
tasso capitalizzazione	6,08%		
totale costi/anno	(5.001)	(6.002)	(7.002)
reddito annuo netto	45.011	54.014	63.016
valore di capitalizzazione	740.792	888.951	1.037.109
x ponderazione	10,0%	70,0%	20,0%
valore di calcolo			903.767
canone figurativo		54.914	13,7%
valore €/camera		90.377	
valore compendio c/canone figurativo			900.000

allegato.4 - beni mobili

* locali servizio.....	pagina 1
* reception-sala meeting-palestra.....	pagine 2-3
* sala pranzo/colazioni-cucina.....	pagine 4-5
* abitazioni/stanze.....	pagine 6÷13
* dotazioni cortesia-tendaggi-materiale d'uso.....	pagina 14
* esterno.....	pagina 15
* beni in leasing.....	pagina 16

(totale 16 pagine)

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Attrezzature**Ubicazione: **Interrato - Locali di Servizio**

categoria	n°	descrizione	VM	VL
Attrezzature		Locali servizio		
		Di Proprietà - Leasing	5.500,00	2.000,00
		<u>preparazione - lavaggio verdure</u>	50,00	20,00
	1	* Base lavello - 1 vasca c/gruppo doccia ed accessori	leasing	leasing
	2	* Basi/armadiate d'angolo	leasing	leasing
	1	* Tritacarne/grattugia Sirman - TCG Dakota	leasing	leasing
	1	* Confezionatrice Orved - VM.12	leasing	leasing
	1	* Armadio frigo Angelo Po - 1.500litri 2 porte per surgelati	leasing	leasing
	1	* Armadio frigo Angelo Po - 1.500litri 2 porte	leasing	leasing
	1	* Armadio frigo Angelo Po - 600litri 1 porte	leasing	leasing
	1	* Armadio frigo Angelo Po - 600litri 1 porte	leasing	leasing
	2	* Scaffali leggeri (n° sezioni)		
		<u>sogliatoi</u>	2.150,00	570,00
	10	* Armadietti metallo 1/2 posti		
	2	* Gruppi sollevamento/triturazione reflui per lavelli		
		<u>lavanderia</u>	1.220,00	510,00
	1	* Lavabiancheria Bosch - EcoAvantixx.7 Vario Perfect		
	1	* Asciugabiancheria Bosch - EcoAvantixx.7		
	1	* Carrello biancheria 3 ripiani		
	2	* Armadietti metallo		
	8	* Scaffali leggeri (n° sezioni)		
		<u>attrezzatura in deposito</u>	2.080,00	900,00
	6	* Basi tavolo metallo		
	3	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
	29	* Sedute similpelle/metallo		
	4	* Estensioni sovratavoli rotonde		
		Proprietà del conduttore	500,00	100,00
	1	* Armadietto metallo - porta documenti		
	2	* Stendi biancheria		
	1	* Scalotto		
		* Decorazioni Natale		
			beni di proprietà	5.500,00
		beni del conduttore	500,00	100,00
		sub-totale "Locali di Servizio"	6.000,00	2.100,00

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Piano Terra - Reception**

categoria	n°	descrizione	VM	VL	
Arredi-Varie		<u>Reception</u>			
		<u>Di Proprietà - Leasing</u>	4.200,00	1.800,00	
	1	* Desk: banco poliestere bianco-sopralzo cristallo	leasing	leasing	
	1	* Divano similpelle su lastra corten collegata a desk	leasing	leasing	
	1	* Parete attrezzata 18 box pensili poliestere bianco (2 refrigerati)-piano cristallo-copri parete in corten	leasing	leasing	
	2	* Biocamini in vetro ceramico			
	8	* Teche di cristallo appese			
	2	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle			
	1	* Divano 2 posti - stoffa e cuscini			
	1	* Tavolino similpelle (comodino)			
	2	* Carrelli: porta valigie + abiti appesi			
	1	* Portaombrelli inox			
	1	* Cassaforte a pavimento (non usata)			
	2	* Lampade a muro			
	4	* Lampade appese			
	1	* PC - Lenovo			
			<u>Proprietà del conduttore</u>	2.400,00	1.000,00
	1	* Tavolino a parete poliestere bianco - piano e ripiani cristallo			
	3	* Tavolini: 1 metallo/poliestere bianco + 2 a stelo di cristallo			
	1	* Leggio con lampada			
	1	* Samovar			
	1	* Macchina per cialde caffè			
	1	* Teiera			
	1	* Vaso piante			
	1	* Lampada divano			
	1	* Monitor PC - HP			
	1	* Stampante Epson			
	1	* Videoproiettore digitale			
	3	* porta sapone bagni comuni			
		* Vassoio e vaso rosso			
		* Serie di quadri			
		<u>Promozione produttori - non valutati</u>		0,00	0,00
	* Oggetti vari sopra teche appese				
		beni di proprietà	4.200,00	1.800,00	
		beni del conduttore	2.400,00	1.000,00	
		sub-totale "Reception"	6.600,00	2.800,00	

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Piano Terra - Sala Meeting e Palestra**

categoria	descrizione	VM	VL
Arredi-Varie	<u>Sala Meeting</u>		
	<u>Di Proprietà - Leasing</u>	1.200,00	700,00
1	* Controparete a 5 pannelli corten con "intarsi" e scaffali luminosi	leasing	leasing
5	* Tavoli piano nobilitato legno/metallo		
12	* Sedute similpelle/metallo		
2	* Cestelli porta ghiaccio a stelo		
	<u>Proprietà del conduttore</u>	50,00	0,00
	* Pannello foto		
	<u>Promozione produttori - non valutati</u>	0,00	0,00
	* Oggetti vari di vetro - promozione produttori		
Arredi-Varie	<u>Palestra (ex Stanza n° 301)</u>		
	<u>Di Proprietà - Leasing</u>	300,00	250,00
1	* Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing
1	* Mensola/desk - nobilitata legno (tipo appoggio valigie)	leasing	leasing
1	* Sotto desk copri fan coil	leasing	leasing
1	* Frigoriferi Dometic - finitura poliestere "bordeaux"		
1	* Teca - cristallo (tipo port snack)		
1	* Cassaforte Mottura - con combinazione		
1	* Specchio bagno		
	<u>Proprietà del conduttore</u>	950,00	300,00
1	* Lampada a stelo		
	* Lampade varie		
	* Specchi		
	* Soprammobili		
	* Attrezzi ginnici		
	beni di proprietà	1.500,00	950,00
	beni del conduttore	1.000,00	300,00
	sub-totale "Sala Meeting - Palestra"	2.500,00	1.250,00

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Attrezzature**Ubicazione: **Piano Terra - Sala Pranzo/Colazioni**

categoria	descrizione	VM	VL	
Arredi-Attrezz	<u>Sala Pranzo/Colazioni</u>			
	<u>Di Proprietà - Leasing</u>	1.300,00	750,00	
	1 * Composizione credenza 4 contenitori pensili poliestere bianco piano appoggio cristallo 4 contenitori pensili poliestere bianco	leasing	leasing	
	1 * Tavolo chef - nobilitato legno nero/piano cristallo	leasing	leasing	
	1 * Banco servizio - nobilitato legno	leasing	leasing	
	1 * Mobiletto servizio			
	6 * Tavoli piano nobilitato legno/metallo			
	1 * Tavolo con estensione rotonda			
	18 * Sedute similpelle/metallo			
	1 * Carrello porta vivande			
	1 * Lampada a stelo			
	1 * Frigo/vetrina per vini			
	<u>Proprietà del conduttore</u>	2.000,00	900,00	
	1 * Scaldavivande			
	1 * Scaldabrioche			
	1 * Tostapane			
	1 * Tenda separé a rullo			
	* Serie di luci a pinza per tavoli			
	1 * Quadro			
	3 * Fioriere a pavimento e sospese			
	* Varie: centri tavola-bicchieri-posate-piatti-tortiere-cestini pane- caraffe- contenitori cereali-altri contenitori-piante			
		beni di proprietà	1.300,00	750,00
		beni del conduttore	2.000,00	900,00
		sub-totale "Sala Pranzo/Colazioni"	3.300,00	1.650,00

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Attrezzature**Ubicazione: **Piano Terra - Cucina**

categoria	descrizione	VM	VL
Attrezzature	Cucina		
	Di Proprietà - Leasing	1.000,00	500,00
1	* Piano lavoro armadiato	leasing	leasing
1	* Lavello 2 vasche/gocciolatoio	leasing	leasing
1	* Piano lavoro con sottofrigo 3 scomparti e cassettera	leasing	leasing
1	* Base d'angolo armadiata	leasing	leasing
1	* Piano lavoro con sottofrigo 3 scomparti	leasing	leasing
1	* Lavello 2 vasche/gocciolatoio	leasing	leasing
2	* Pesili antine scorrevoli	leasing	leasing
1	* Piano lavoro centrale armadiato - 2 fronti lavello integrato 1 vasca - scalda piatti - sottofrigo - sovrappensili si dervizio	leasing	leasing
2	* Pattumiere	leasing	leasing
1	* Lavastoviglie - Angelo Po	leasing	leasing
1	* Forno combinato - Angelo Po	leasing	leasing
1	* Abbattitore/Surgelatore - sottoforno	leasing	leasing
1	* Cuocipasta - Angelo Po c/di cestelli	leasing	leasing
1	* Piastra cottura liscia/rigata - Angelo Po	leasing	leasing
1	* Piastra cottura - vetroceramica a induzione	leasing	leasing
1	* Piastra cottura 4 fuochi a gas - Angelo Po	leasing	leasing
1	* Friggitrice a vasca - Angelo Po	leasing	leasing
1	* Gruppo cappa aspirazione c/di ventilatore e accessori	leasing	leasing
1	* Forno a microonde - Panasonic	leasing	leasing
1	* Impastatrice Bakermix - MIX.80	leasing	leasing
1	* Affettatrice - Agata.300	leasing	leasing
1	* Produttore ghiaccio	leasing	leasing
	* utensili da cucina, pentolame , piattame e attrezzatura varia		
	Proprietà del conduttore	1.300,00	600,00
1	* Macchina caffè - tipo bar		
1	* Macinacaffè		
1	* Frullatore ad immersione		
1	* Spremiagrumi		
1	* Bilancia da tavolo		
	* serie di coltelli e pentole varie		
	beni di proprietà	1.000,00	500,00
	beni del conduttore	1.300,00	600,00
	sub-totale "Cucina"	2.300,00	1.100,00

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL
Arredi-Varie	Stanza n° 101 - primo piano	900,00	500,00
1	* Letto 2 piazze - legno laccato + rivestimento similpelle + luci LED	leasing	leasing
1	* Cassoncino/appoggio passante - nobilitato legno	leasing	leasing
1	* Porta valigie - alzatina e rivestimento similpelle	leasing	leasing
1	* Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing
1	* Copri fan-coil - finitura poliester "bordeaux"	leasing	leasing
2	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
1	* Composizione armadio armadietto pensile - finitura poliester "bordeaux" cassettoni - laminato chiaro mensola porta abiti - laminato chiaro	leasing	leasing
2	* Luci cortesia letto		
1	* Specchio a parete		
1	* Cornice televisore - poliester "bordeaux"		
1	* Frigo Dometic - finitura poliester "bordeaux"		
1	* Teca porta snack - cristallo		
1	* Cassaforte Mottura - con combinazione		
1	* Cestino rete metallica		
	bagno		
1	* Parete doccia fissa - cristallo		
1	* Lavandino ceramica (senza mensola - appeso)		
1	* Maniglia porta salviette		
1	* Griglia appoggio accappatoi		
1	* Carrellino servizio - 3 ripiani inox		
1	* Set servizio (porta scopino-bidoncino a pedale-porta carta)		
1	* Specchio a muro c/di corpo illuminante		
1	* Specchio ingranditore snodato		
1	* Sgabello plastica		
Arredi-Varie	Stanza n° 102 - primo piano	1.000,00	550,00
1	* Letto a baldacchino 2 piazze - legno laccato + similpelle + luci LED	leasing	leasing
2	* Comodini tipo "puff" - similpelle + piano poliester "bordeaux"		
1	* Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing
2	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
1	* Composizione armadio 2 armadietti pensili - finitura poliester "bordeaux" cassettoni/porta valige - laminato chiaro + appoggio e alzatina similpelle pannello copri parete - nobilitato legno mensola porta abiti - laminato chiaro	leasing	leasing

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL
Arredi-Varie	3 * Luci cortesia letto		
	1 * Specchio a parete		
	1 * Frigorifer Dometic - finitura poliester "bordeaux"		
	1 * Teca porta snack - cristallo		
	1 * Cassaforte Mottura - con combinazione		
	1 * Cestino rete metallica		
	<u>bagno</u>		
	1 * Parete doccia fissa - cristallo		
	1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing
	1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato)		
	1 * Griglia appoggio accappatoi		
	1 * Set servizio (porta scopino-posa sapone-bidoncino a pedale-porta carta)		
	1 * Specchio a muro c/di corpo illuminante		
	1 * Specchio ingranditore snodato		
	1 * Sgabello plastica		
	<u>Stanza n° 103 - primo piano</u>	2.900,00	1.500,00
	2 * Letti tipo "sommier" - con rotelle e bordi rivestiti similpelle	leasing	leasing
	1 * Testata letto similpelle		
	1 * Pannello/testiera a muro - rivestito similpelle	leasing	leasing
	2 * Comodini tipo "puff" - similpelle		
	1 * Divano/letto - 3 posti/2piazze in similpelle e stoffa		
2 * Mensole/desk appoggio - nobilitate legno	leasing	leasing	
1 * Sotto mensola copri fan-coil - laminato	leasing	leasing	
1 * Copri fan-coil - finitura poliester "bordeaux"	leasing	leasing	
1 * Mensola/porta valigie - nobilitata legno + appoggio e alzatina similpelle	leasing	leasing	
1 * Tavolo pranzo - piano nobilitato legno e zampe metallo			
2 * Poltroncine "twist" - metallo similpelle			
4 * sedie - similpelle/metallo			
1 * Composizione armadio armadietto pensile - finitura poliester "bordeaux" cassettone - laminato chiaro - pannello copri parete nobilitato legno mensola porta abiti - laminato chiaro	leasing	leasing	
2 * Pareti con porta - cristallo satinato (separazione vani e bagno)			
2 * Luci cortesia letto			
1 * Specchio a parete			
1 * Lampada a piantana tipo "Artemide"- metallo			
1 * Cornice televisore - poliester "bordeaux"	leasing	leasing	
1 * Frigorifer Dometic - finitura poliester "bordeaux"			
1 * Teca porta snack - cristallo			

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL
Arredi-Varie	1 * Cassaforte Mottura - con combinazione		
	1 * Cestino rete metallica		
	<u>bagno</u>		
	1 * Parete doccia fissa - cristallo		
	1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing
	1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato)		
	1 * Griglia appoggio accappatoi		
	1 * Set servizio (porta scopino-posa sapone-bidoncino a pedale-porta carta)		
	1 * Specchio a muro c/di corpo illuminante		
	1 * Specchio ingranditore snodato		
	1 * Sgabello plastica		
		Stanza n° 104 - primo piano	950,00
Arredi-Varie	1 * Letto a baldacchino 2 piazze - legno laccato + similpelle + luci LED	leasing	leasing
	2 * Comodini tipo "puff" - similpelle + piano poliestere "bordeaux"		
	1 * Mensola/desk appoggio - laccata bianca	leasing	leasing
	1 * Copri fan-coil - finitura poliestere "bordeaux"	leasing	leasing
	2 * Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
	1 * Composizione armadio cassettone/porta valige - laminato chiaro + appoggio e alzatina similpelle pannello copri parete nobilitato legno - mensola porta abiti laminato chiaro	leasing	leasing
	3 * Luci cortesia letto		
	1 * Specchio a parete		
	1 * Frigobar Dometic - finitura poliestere "bordeaux"		
	1 * Teca porta snack - cristallo		
	1 * Cassaforte Mottura - con combinazione		
	1 * Cestino rete metallica		
	<u>bagno</u>		
	1 * Box doccia apribile - cristallo		
	1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing
	1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato)		
	1 * Griglia appoggio accappatoi		
	1 * Set servizio (porta scopino-bidoncino a pedale-porta carta)		
	1 * Specchio a muro c/di corpo illuminante		
	1 * Specchio ingranditore snodato (del conduttore)		
	1 * Sgabello plastica		
	Stanza n° 105 - primo piano	800,00	400,00
1	* Letto 2 piazze - legno laccato + rivestimento similpelle + luci LED	leasing	leasing

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**

Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL	
Arredi-Varie	1 * Cassoncino/appoggio passante - nobilitato legno	leasing	leasing	
	2 * Mensole/desk appoggio sfalsate - nobilitate legno	leasing	leasing	
	1 * Copri fan-coil - finitura poliester "bordeaux"	leasing	leasing	
	2 * Poltroncine "twist" - metallo similpelle			
	1 * Composizione armadio contenitore pensile - finitura poliester "bordeaux" cassettoni/porta valige - laminato chiaro + appoggio e alzatina similpelle pannello copri parete nobilitato legno e porta abiti su mensola laminato chiaro	leasing	leasing	
	2 * Luci cortesia letto			
	1 * Cornice televisore - poliester "bordeaux"	leasing	leasing	
	1 * Frigorifer Dometic - finitura poliester "bordeaux"			
	1 * Teca porta snack - cristallo			
	1 * Cassaforte Mottura - con combinazione			
	1 * Cestino rete metallica			
	<u>bagno</u>			
	1 * Parete doccia fissa - cristallo			
	1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing	
	1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato)			
	1 * Griglia appoggio accappatoi			
	1 * Set servizio (porta scopino-posa sapone-bidoncino a pedale-porta carta)			
	1 * Specchio a muro c/di corpo illuminante			
	1 * Specchio ingranditore snodato			
	1 * Sgabello plastica			
		Stanza n° 201 - secondo piano	1.550,00	800,00
	2 * Letti tipo "sommier" - con rotelle e bordi rivestiti similpelle	leasing	leasing	
	1 * Pannello/testiera a muro - rivestito similpelle			
	2 * Comodini tipo "puff" - similpelle			
	1 * Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing	
	1 * Mensola/porta valige - nobilitata legno + appoggio e alzatina similpelle	leasing	leasing	
	2 * Poltroncine "twist" - metallo similpelle			
1 * Composizione armadio armadietto pensile - finitura poliester "bordeaux" cassettoni e mensola porta abiti - laminato chiaro	leasing	leasing		
2 * Luci cortesia letto				
1 * Specchio a parete				
1 * Cornice televisore - poliester "bordeaux"	leasing	leasing		
1 * Frigorifer Dometic - finitura poliester "bordeaux"				
1 * Teca porta snack - cristallo				
1 * Cassaforte Mottura - con combinazione				
1 * Cestino rete metallica				

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**

Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL	
Arredi-Varie	<u>bagno</u>			
	1 * Parete doccia fissa - cristallo			
	1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing	
	1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato)			
	1 * Griglia appoggio accappatoi			
	1 * Set servizio (porta scopino-bidoncino a pedale-porta carta)			
	1 * Specchio a muro c/di corpo illuminante			
	1 * Specchio ingranditore snodato			
	1 * Sgabello plastica			
		Stanza n° 202 - su 2 livelli (2°+3° piano)	1.750,00	900,00
	1	* Letto 2 piazze - legno laccato + rivestimento similpelle + luci LED	leasing	leasing
	1	* Cassoncino/appoggio passante - nobilitato legno	leasing	leasing
	1	* Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing
	1	* Divano/letto - 3 posti/2piazze in similpelle e stoffa		
	1	* Tavolino - nobilitato legno + base metallo	leasing	leasing
	2	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
	1	* Composizione armadio contenitore pensile poliester "bordeaux" - mensola porta abiti nobilitata legno porta valigie - nobilitato legno + appoggio e alzatina similpelle	leasing	leasing
	2	* Luci cortesia letto		
	1	* Specchio a parete		
	1	* Lampadario (materiale plastico)		
	1	* Lampada a piantana tipo "Artemide"- metallo		
	1	* Frigo-bar Dometic - finitura poliester "bordeaux"		
	1	* Teca porta snack - cristallo		
	1	* Cassaforte Mottura - con combinazione		
	1	* Cestino rete metallica		
	1	* Porta abiti tipo "servo muto"		
	1	* Giardino "Zen" c/di piante		
		<u>bagno</u>		
	1	* Parete vasca bagno - mobile in cristallo		
1	* Lavandino ceramica a colonna			
1	* Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing	
1	* Set porta salviette (stelo e barra acciaio cromato)			
1	* Griglia appoggio accappatoi			
1	* Set servizio (porta scopino-posa sapone-bidoncino a pedale-porta carta)			
1	* Specchio a muro c/di corpo illuminante			
1	* Specchio ingranditore snodato			
1	* Sgabello plastica			

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL
Arredi-Varie	Stanza n° 203 - secondo piano	1.200,00	600,00
1	* Letto 2 piazze - legno laccato + rivestimento similpelle + luci LED	leasing	leasing
1	* Cassoncino/appoggio passante - nobilitato legno	leasing	leasing
1	* Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing
1	* Mensola/porta valigie - nobilitata legno + appoggio e alzatina similpelle	leasing	leasing
1	* Tavolino - nobilitato legno + base metallo	leasing	leasing
2	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
1	* Composizione armadio armadietto pensile - finitura poliester "bordeaux" cassettoni - laminato chiaro mensola porta abiti - laminato chiaro	leasing	leasing
2	* Luci cortesia letto		
1	* Specchio a parete		
1	* Cornice televisore - poliester "bordeaux"		
1	* Frigorifero Dometic - finitura poliester "bordeaux"		
1	* Teca porta snack - cristallo		
1	* Cassaforte Mottura - con combinazione		
1	* Cestino rete metallica		
	bagno		
1	* Parete bagno con porta fissa - cristallo satinato		
1	* Vasca bagno luminosa		
1	* Mensola porta lavandino nobilitata legno	leasing	leasing
1	* Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato)		
1	* Griglia appoggio accappatoi		
1	* Set servizio (porta scopino-bidoncino a pedale-porta carta)		
1	* Specchio a muro c/di corpo illuminante		
1	* Specchio ingranditore snodato		
1	* Sgabello plastica		
Arredi-Varie	Stanza n° 204 - su 2 livelli (2°+3° piano)	1.600,00	800,00
1	* Letto 2 piazze - legno laccato + rivestimento similpelle + luci LED	leasing	leasing
1	* Cassoncino/appoggio passante - nobilitato legno	leasing	leasing
1	* Mensola/desk appoggio - nobilitata legno	leasing	leasing
1	* Divano/letto - 3 posti/2piazze in similpelle e stoffa		
1	* Tavolino - nobilitato legno + base metallo	leasing	leasing
2	* Poltroncine "twist" - metallo similpelle		
1	* Composizione armadio contenitore pensile poliester "bordeaux" - mensola porta abiti nobilitata legno porta valigie - nobilitato legno + appoggio e alzatina similpelle	leasing	leasing

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL
	2 * Luci cortesia letto 1 * Specchio a parete 1 * Lampadario (materiale plastico) 1 * Lampada a piantana tipo "Artemide"- metallo 1 * Frigo-bar Dometic - finitura poliester "bordeaux" 1 * Teca porta snack - cristallo 1 * Cassaforte Mottura - con combinazione 1 * Cestino rete metallica 1 * Giardino "Zen" c/di piante <u>bagno</u> 1 * Parete vasca bagno - mobile in cristallo 1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno 1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato) 1 * Griglia appoggio accappatoi 1 * Set servizio (porta scopino-bidoncino a pedale-porta carta) 1 * Specchio a muro c/di corpo illuminante 1 * Specchio ingranditore snodato 1 * Sgabello plastica		
Arredi-Varie	Stanza n° 205 - secondo piano	850,00	450,00
	1 * Letto 2 piazze - legno laccato + rivestimento similpelle + luci LED 1 * Cassoncino/appoggio passante - nobilitato legno 1 * Mensola/desk appoggio - nobilitata legno 1 * Mensola/desk - nobilitata legno c/di appoggio valigie e alzatina similpelle 2 * Poltroncine "twist" - metallo similpelle 1 * Composizione armadio armadietto pensile - finitura poliester "bordeaux" cassettoni - laminato chiaro mensola porta abiti - laminato chiaro 2 * Luci cortesia letto 1 * Specchio a parete 1 * Frigo-bar Dometic - finitura poliester "bordeaux" 1 * Teca porta snack - cristallo 1 * Cassaforte Mottura - con combinazione 1 * Cestino rete metallica <u>bagno</u> 1 * Parete doccia fissa - cristallo 1 * Mensola porta lavandino nobilitata legno 1 * Set porta salviette (anello e barra acciaio cromato) 1 * Griglia appoggio accappatoi	leasing leasing leasing leasing leasing leasing leasing leasing	leasing leasing leasing leasing leasing leasing leasing leasing

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**

Ubicazione: **Tutti i piani - Abitazioni/Stanze**

categoria	descrizione	VM	VL
1	* Set servizio (porta scopino-bidoncino a pedale-porta carta)		
1	* Specchio a muro c/di corpo illuminante		
1	* Specchio ingranditore snodato		
1	* Sgabello plastica		
	beni di proprietà	13.500,00	7.000,00
	beni del conduttore	0,00	0,00
	sub-totale "Abitazioni/Stanze"	13.500,00	7.000,00

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Dotazioni Cortesia - Tendaggi - Materiale d'Uso**

Ubicazione: **Tutte le ubicazioni**

categoria	descrizione	VM	VL
Dotazioni	<u>Dotazioni di cortesia</u>		
	<u>Di Proprietà</u>	1.000,00	500,00
11	* Televisori Telefunken - LED 32"		
5	* Phon		
	<u>Proprietà del conduttore</u>	400,00	150,00
2	* Televisori Samsung (reception + stanza 205)		
5	* Phon (stanze n° 101-102-103-204-205)		
10	* Bollitori (tutti quelli presenti)		
1	* Specchio ingranditore snodato (stanza 104)		
Dotazioni	<u>Tendaggi-Materiale d' uso</u>		
	<u>Di Proprietà</u>	14.000,00	4.500,00
	* Materassi - cuscini - coprimaterassi		
	* Tendaggi vari (anche motorizzati)		
	* Biancheria varia e minuta di servizio		
	<u>Proprietà del conduttore</u>	200,00	50,00
	* Copridivani		
	<u>Proprietà di Terzi (società di servizi-non valutati)</u>		
	* Lenzuola, federe, asciugamani		
	* Accappatoi		
	beni di proprietà	15.000,00	5.000,00
	beni del conduttore	600,00	200,00
	sub-totale "Dotazioni Cortesia-Tendaggi -Materiale d'Uso"	15.600,00	5.200,00

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Arredi-Varie**Ubicazione: **Esterno**

categoria	descrizione	VM	VL	
Arredi-Varie	Esterno			
	Di Proprietà	3.000,00	2.000,00	
	2	* Gazebo - 3x4 con telo beige		
	2	* Tavoli - metallo/piano vetro		
	3	* Tavoli - similvimini nero		
	1	* Tavolino - similvimini nero/vetro		
	1	* Divanetto - similvimini nero		
	2	* Poltroncine - similvimini nero		
	20	* Sedie - similvimini nere		
	1	* Targa bronzo albergo		
	4	* Zerbini		
	1	* Colonnina posacenere di acciaio inox		
	9	* Sfere luminose varie misure		
		Proprietà del conduttore	2.200,00	900,00
	2	* Ombrelloni decentrati - verdi		
	1	* Parasole a vela su pavimentazione		
	1	* Amaca		
	3	* Tavolini - similvimini bianco		
	10	* Poltroncine - similvimini bianco/vetro		
	1	* Poltrona - similvimini bianco		
	1	* Serie di giochi bambini - plastica		
	1	* Serie di lampioni		
	1	* Serie di vasi piante, fioriere		
	1	* Serie stendardi		
	1	* Serie attrezzi giardinaggio vari		
	1	* Falciatrice prato		
	1	* Soffiatore/Trituratore foglie e ramaglie		
1	* Tagliabordi			
3	* Biciclette			
	beni di proprietà	3.000,00	2.000,00	
	beni del conduttore	2.200,00	900,00	
	sub-totale "Esterno"	5.200,00	2.900,00	
	totale «Beni di Proprietà»	45.000,00	20.000,00	
	beni del conduttore	10.000,00	4.000,00	
	totale beni di proprietà e del conduttore	55.000,00	24.000,00	

Tribunale di Venezia - Fallimento n° 34/2019

Beni afferenti l'attivo del Fallimento: Beni Mobili

Compendio Alberghiero denominato «Relais Ca' Sabbioni»

Valore di Mercato «VM» (in continuità d'uso) e Valore di Liquidazione «VL» - 01 aprile 2019

Categoria: **Beni in Leasing**

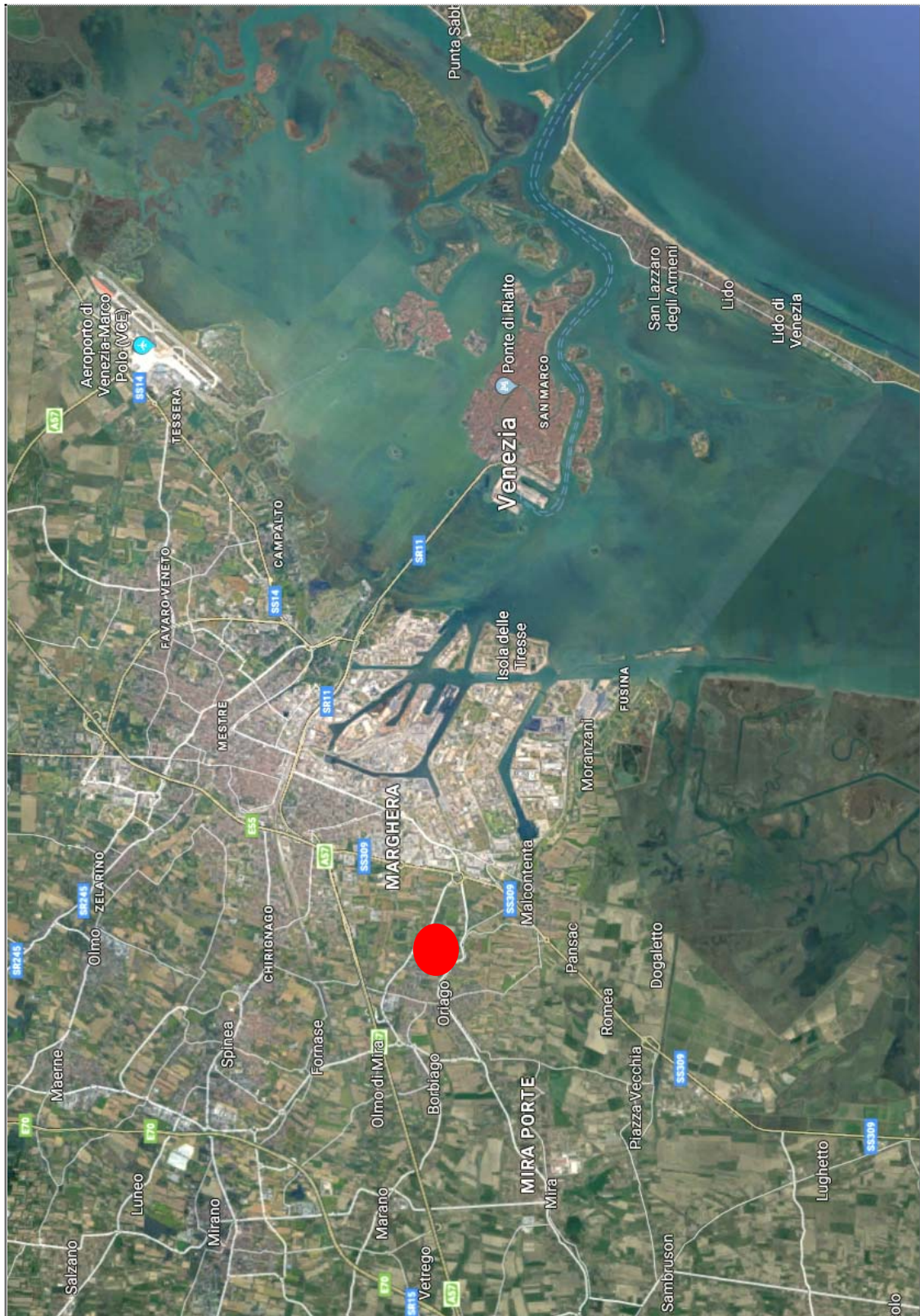
Ubicazione: **Tutte le ubicazioni**

categoria	descrizione	VM	VL
	<u>Beni in Leasing</u>		
Mobili-Varie	* Arredi/Accessori «Abitazioni/Stanze» [Leasint n° 00966904/001 - 12.10.2011]	35.000,00	17.500,00
Attrezzature	* Attrezzature «Cucina e Servizi» [Leasint n° 00965636/001 - 12.10.2011]	30.000,00	12.500,00
	totale «Beni in Leasing»	65.000,00	30.000,00
	totale Beni Mobili	120.000,00	54.000,00

rappresentazioni grafiche

- * inquadramento generale
- * individuazione su foto aerea
- * individuazione su tavola di strumento urbanistico
- * individuazione su estratto di mappe catastali

(totale 4 pagine)



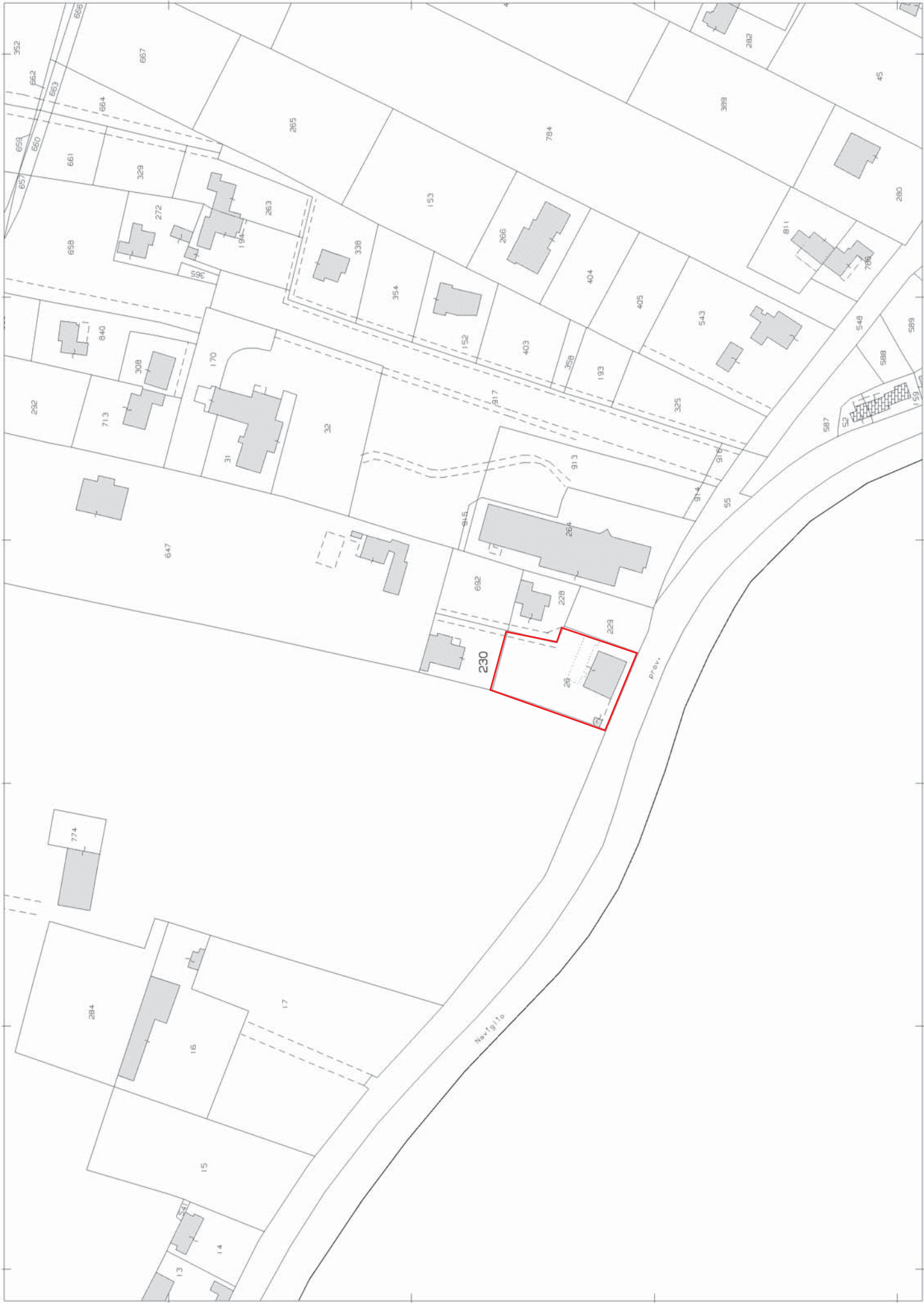
Relais Ca' Sabbioni: inquadramento generale (google maps)



Relais Ca' Sabbioni: individuazione su foto aerea (google maps)



Relais Ca' Sabbioni: individuazione su tavola di strumento urbanistico (Sistema Informativo Territoriale del Comune di Venezia)



planimetrie catastali fabbricati

* posizionamento+planimetrie “villa/albergo” (foglio 187 - mp n° 26/sub.2)

* planimetria cabina elettrica (foglio 187 - mp n° 26/sub.3)

(totale 3 pagine)

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0099133 del 08/04/2011
z. Urb. MC - Foglio: I - Particella: 26 - Subalterno: 2
Pianimetria di u.r.t.v. in Comune di Venezia - Mestre
Via Padana (mestre)

civ. 134

Identificativi Catastali:

Sezione: MC
Foglio: I
Particella: 26
Subalterno: 2

Compilata da:
Paccagnella Daniele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova

N. 2959

Scala 1: 200

in atti



insau 01

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

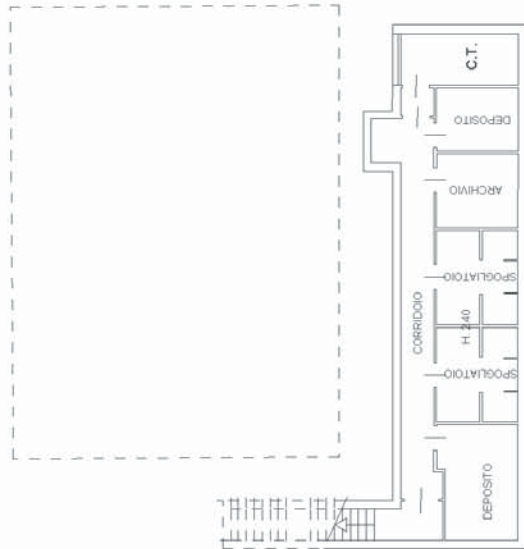
Dichiarazione protocollo n. VE0099133 del 08/04/2011
Sezione: MC - Foglio: 1 - Particella: 26 - Subalterno: 2
Pianimetria di u.r.t. in Comune di Venezia - Mestre
Via Padana (mestre)

Identificativi Catastali:
Sezione: MC
Foglio: 1
Particella: 26
Subalterno: 2

Compilata da:
Paccagnella Daniele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova
N. 2959

Scala 1: 200

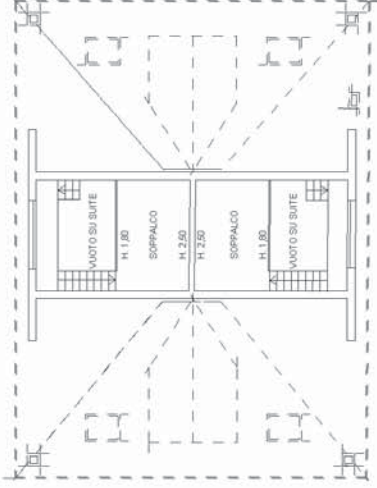
civ. 134



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H. 2,50 ml.



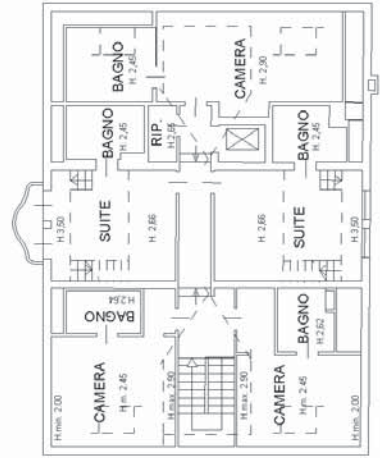
PIANO PRIMO H. 2,41 ml.



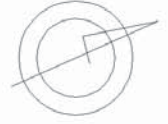
PIANO TERZO



PIANO TERRA H. 2,79 ml.



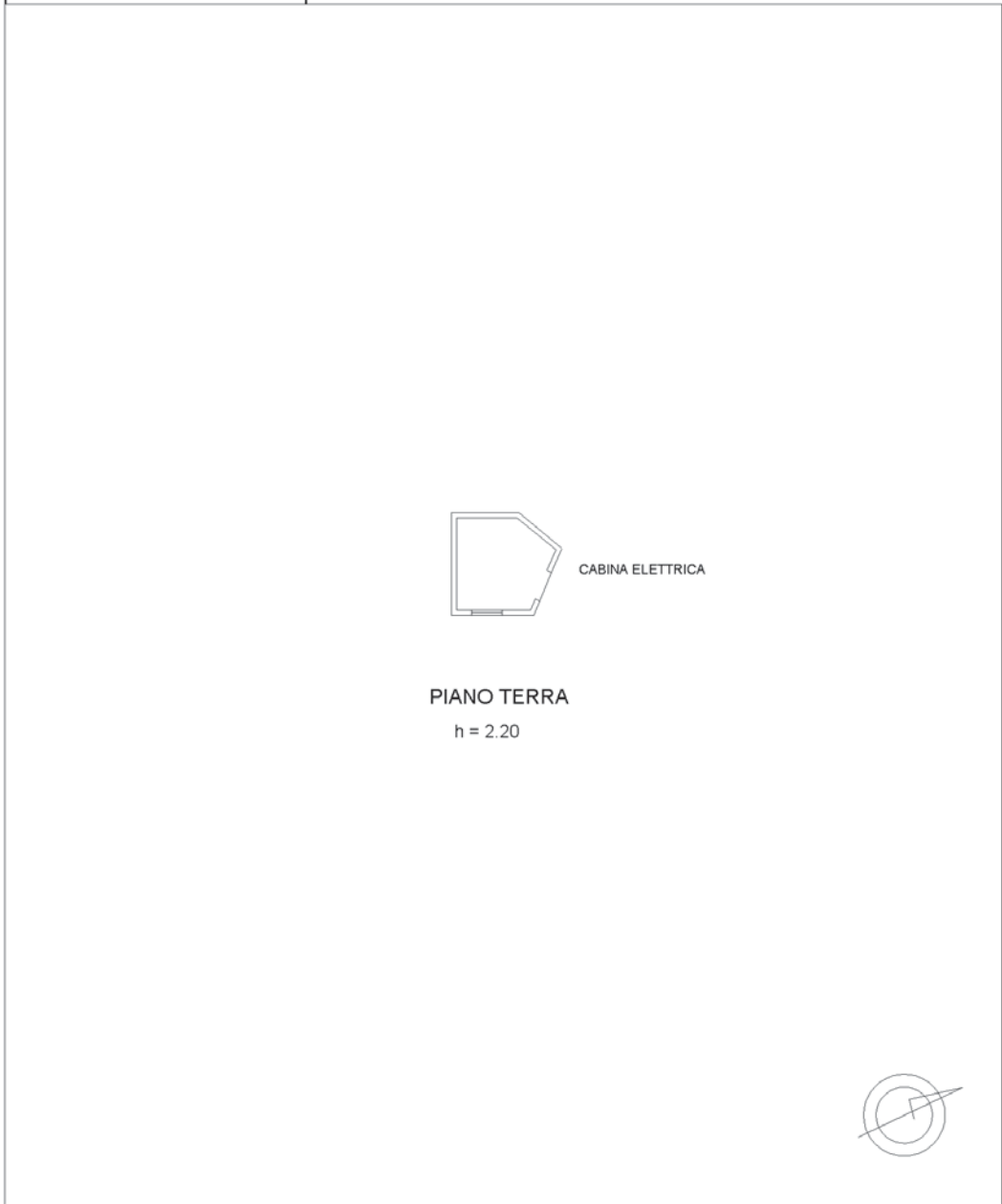
PIANO SECONDO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0099133 del 08/04/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre	
Via Padana (mestre) civ. 134	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: MC	Paccagnella Daniele
Foglio: 1	Iscritto all'albo:
Particella: 26	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Padova N. 2959

Scheda n. 1 Scala 1:200



10 metri

Registro dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2014 - Comune di VENEZIA/R (L736) - < Sez.Urb.: MC - Foglio: 1 - Particella: 26 - Subalterno: 3 >
Via PADANA n. 134 piano: 1;

visure catastali

* catasto terreni - ente urbano (VE: foglio 187 - mp 26)

* catasto fabbricati (VE: foglio 187 - mp 26/sub.2 e 3)

(totale 4 pagine)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2019

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736H) Sezione di MALCONTENTA (Provincia di VENEZIA) Foglio: 187 Particella: 26
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dal 05/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	187	26		-	ENTE URBANO	13 60		Dominicale Agrario	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/01/2016 in atti dal 05/01/2016 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe fra catasto terreni e fabbricati (n. 95/2016)
Notifica				Partita		I			
Annotazioni									
di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio I sezione Malcontenta									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L736 - Sezione - SezUrb - Foglio 187 - Particella 26

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2019

Data: 13/11/2019 - Ora: 16.18.06 Fine

Visura n.: T255567 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736) Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 187 Particella: 26 Sub.: 2

INTESTATO

1	GE.MAR. S.R.L. con sede in VENEZIA	03187380278*	(1) Proprieta` per 1/1
---	------------------------------------	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		187	26	2	9		D/2				Euro 13.704,00	VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L.736R; trasferito al comune di Venezia L.736. (n. 184/2016)
Indirizzo												
VIA PADANA n. 134 piano: S1-T-1-2;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio MC/1 del comune di Venezia sezione Mestre												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune **L736 - Sezione H - Foglio 187 - Particella 26**

Situazione degli intestati dal 06/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 Registrazione: proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L.736R; trasferito al comune di Venezia L.736. (n. 184/2016)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 13/11/2019 - Ora: 16.19.12 Segue

Visura n.: T256227 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2019

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736) Provincia di VENEZIA Foglio: 187 Particella: 26 Sub.: 3
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	, con sede in VENEZIA	(1) Proprieta` per 1/1
---	-----------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 06/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		187	26	3	9		D/1				Euro 98,00	VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L.736R; trasferito al comune di Venezia L.736. (n. 184/2016)
Indirizzo VIA PADANA n. 134 piano: T;												
Notifica effettuata con prot. n. VE0047986/2012 del 26/03/12												
Annotazioni di studio: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) - proviene per variazione territoriale dal foglio MC/1 del comune di Venezia sezione Mestre												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune **L736 - Sezione H - Foglio 187 - Particella 26**

Situazione degli intestati dal 06/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	, con sede in VENEZIA			(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 Registrazione: proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L.736R; trasferito al comune di Venezia L.736. (n. 184/2016)				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2019

Data: 13/11/2019 - Ora: 16.19.12 Fine

Visura n.: T256227 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

copia documenti

* conferma categoria "5 stelle"

* pagina quantificazione danni - CTU Mayer

(totale 4 pagine)



Città metropolitana di Venezia

Turismo

Venezia, 28/06/2016

OGGETTO: TRASMISSIONE PRATICA N. GRCVLN48P70L736T-02042016-1011 - SUAP 313 -GRCVLN48P70L736T GE.MAR. - RINNOVO CLASSIFICAZIONE STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA DENOMINATA RELAIS CA' SABBIONI ALBERGO RELAIS CA' SABBIONI (VENEZIA – MARGHERA). RICLASSIFICAZIONE A 5 (CINQUE) STELLE – L.R. 11/2013 ART. 50

VIA PEC

Tramite Suap
Sportello unico attività produttive
Comune di Venezia
suap.ve@cert.camcom.it

Si fa seguito alla domanda per la ri/classificazione a n. 5 stelle della struttura ricettiva alberghiera in oggetto, sita a Ca' Sabbioni (Ve), in Via Padana, nr. 338, qui pervenuta tramite Suap l'11/04/2016, n. 31060 di protocollo, cui hanno fatto seguito: un avvio di procedimento con sospensione dei termini (trasmesso tramite Suap, prot. nr. 40421 il 09/05/2016, recapitata con notifica l'11/05/2016) per accertamenti sulle discrasie emerse in fase di istruttoria e, quindi, la trasmissione, tramite Suap, prot. nr. 45333 del 25/05/2016, di quanto necessario per sanarle.

La presente per informare che, ai sensi dell'art. 32, 2° e 4° co. della legge regionale (Lr) n. 11/2013, in data 28/06/2016 è decorso il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda per cui, in assenza di provvedimento espresso di quest'Amministrazione, vale quale "silenzio-assenso" di cui all'art. 20 della legge n. 241/1990 e sm, che equivale all'accoglimento.

Pertanto, ai sensi dell'art. 32, 6° co. della Lr 11/2013, si intende conferita la classificazione della struttura ricettiva alberghiera in oggetto, valida per un quinquennio, ossia fino al 28/06/2021. Si informa, altresì, che, almeno 60 giorni prima della scadenza della classificazione, il titolare della struttura dovrà produrre una nuova istanza di classificazione.

L'ufficio metropolitano competente è l'Unità operativa (Uo) Turismo, con sede, recapiti e responsabili di procedimento in epigrafe qui indicati; l'Uo è aperto al pubblico da lunedì a venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Distinti saluti.

La Dirigente
Gloria Vidali
(documento firmato digitalmente)

Responsabile del procedimento: dr.ssa M. Adele Costantino tel. 041 2501869

Responsabile dell'istruttoria: Daniela Rinelli tel. 041 2501775

Ca' Corner, San Marco n. 2662 –30124 – Venezia Tel. 041-2501511 Fax 041-9651614
www.cittametropolitana.ve.it - PEC: protocollo.cittametropolitana.ve@pecveneto.it
Codice Fiscale 80008840276

Qui mi fermo, ovviamente a disposizione per quanto di ulteriore potrà eventualmente necessitare al Sig Giudice.

///

SETTIMO QUESITO

4.3-G - Determinare l'eventuale ricaduta sul valore dell'immobile in termini di costi necessari per l'eliminazione degli eventuali vizi accertati ovvero di minor valore dell'immobile.

I vizi rilevati sono emendabili.

Ho redatto una tabella, qui allegata in **All "B"**, raccogliendo, dalla documentazione agli atti, le doglianze di Parte attrice e considerando anche i vizi già esaminati in altre CTU ma aggravatisi successivamente.

Nella tabella ho evidenziato (con la scritta rossa "intervenire") gli argomenti oggetto di valutazioni economiche dei ripristini; valutazioni elencate nel computo metrico estimativo allegato alla presente in **All "C"** ed integrata dalla descrizione delle opere in **All "D"**.

Gli interventi di ripristino all'edificio, comprensivi dei costi tecnici, sono valutati dal sottoscritto € 384.351,16.

Non ho valutato nulla in relazione ai ripristini di arredi e componenti elettrici degli arredi in quanto beni mobili.

Coerentemente anche a quanto indicato al capitolo **4.3-F** precedente, mi son permesso, anche esulando dal quesito ma ritenendo con ciò di far cosa utile al Sig Giudice, di rammentare a quali attività, secondo il modesto parere tecnico del sottoscritto, sarebbero riconducibili i vizi che ho elencato in **All "C"**. Nel dettaglio:

<u>attività</u>	<u>vizio indicato il All "C" alla voce:</u>
Progettazione - Direzione Lavori - Esecuzione	voce A risanamento umidità
Progettazione - Direzione Lavori - Esecuzione	voce B risanamento e isolamento interno
Progettazione - Direzione Lavori	voce C risanamento umidità
Progettazione - Direzione Lavori - Esecuzione	voce D filtrazioni dalla copertura e ponti acustici
Progettazione - Direzione Lavori - Esecuzione	voce E Volute e modanature
Progettazione - Direzione Lavori	voce F pavimentazione esterna
Progettazione - Direzione Lavori	voce G scala accesso al piano interrato
Direzione Lavori - Esecuzione	voce H porte REI
Direzione Lavori - Esecuzione	voce H collari per strutture REI
Progettazione - Direzione lavori	voce H supporti televisioni
Direzione Lavori - Esecuzione	voce H sigillatura fori interrato
Progettazione - Direzione Lavori	voce H spostamento ventilconvettori
Progettazione - Direzione Lavori	voce I piattaforma elevatrice

—

Jesolo, li 14-03-2019

il C.T.U.

Ing. Giuliano Mayer

9 - ALLEGATI

- 01 – “ A ” – Corrispondenza e verbali
- 02 – “ B ” – Tabella riepilogativa vizi lamentati
- 03 – “ C ” – Computo metrico ed estimativo
- 04 – “ D ” – Descrizione delle opere
- 05 – “ E ” –



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

Data 25/06/2019 Ora 18:52:09
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T316887 del 25/06/2019

per denominazione
Richiedente SLCNNZ

Dati della richiesta

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2013 al 25/06/2019
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2013 al 25/06/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	16/04/1997	al	25/06/2019
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1976	al	15/04/1997

Elenco omonimi

1.

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2019 - Registro Particolare 12331 Registro Generale 17660
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA Repertorio 35/2019 del 20/03/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 25/06/2019 Ora 18:44:47
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T314510 del 25/06/2019

per denominazione
Richiedente SLCNNZ

Dati della richiesta

Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2013 al 25/06/2019
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2013 al 25/06/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	16/04/1997	al	25/06/2019
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1976	al	15/04/1997

Elenco omonimi

2.
VENEZIA (VE)
Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2013 - Registro Particolare 17422 Registro Generale 25226
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5312 del 26/08/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VENEZIA(VE)
Nota disponibile in formato elettronico

documentazione fotografica

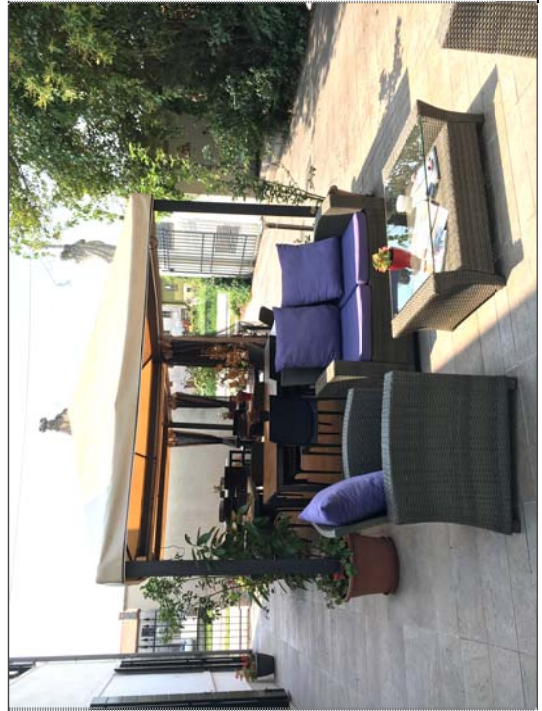
(8 cartelle - 32 foto)



1



2



3

1) Relais Ca' Sabbioni: fronte principale sulla «SR.11»
3) Relais Ca' Sabbioni: gazebo con arredi

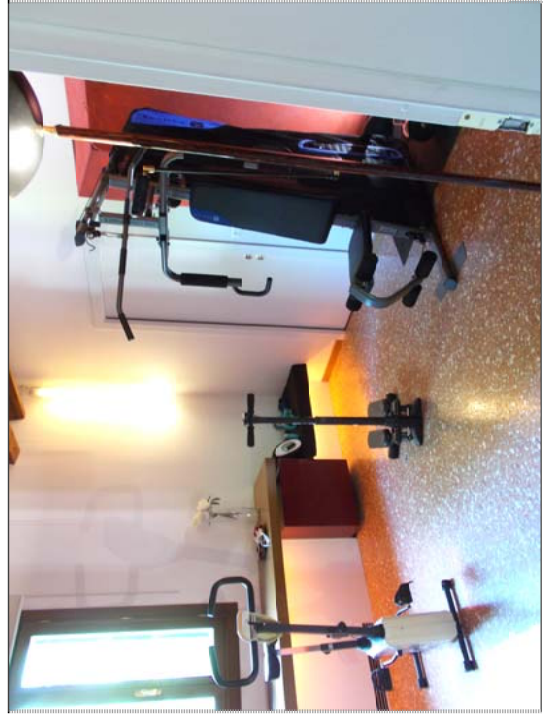


4

1) Relais Ca' Sabbioni: lato Ovest e retro
4) Relais Ca' Sabbioni: Cabina Elettrica



6

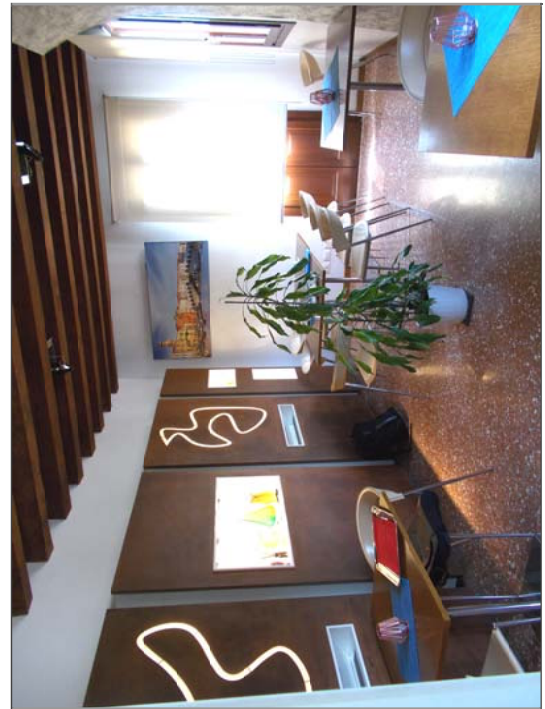


8

6) Relais Ca' Sabbioni: hall - reception
8) Relais Ca' Sabbioni: mini palestra



5



7

5) Relais Ca' Sabbioni: hall - reception
7) Relais Ca' Sabbioni: sala meeting



9



10



11



12

9) Relais Ca' Sabbioni: sala pranzo/colazione
11) Relais Ca' Sabbioni: scala ai piani

10) Relais Ca' Sabbioni: cucina
12) Relais Ca' Sabbioni: corridoio di servizio alle abitazioni/stanze



13



14



15



16

14) Relais Ca' Sabbioni: totem indicatore abitazione/stanza
16) Relais Ca' Sabbioni: salottino/angolo bar (stanza 105)

13) Relais Ca' Sabbioni: abbaino su vano scale
15) Relais Ca' Sabbioni: mini suite 4 posti (stanza 103)



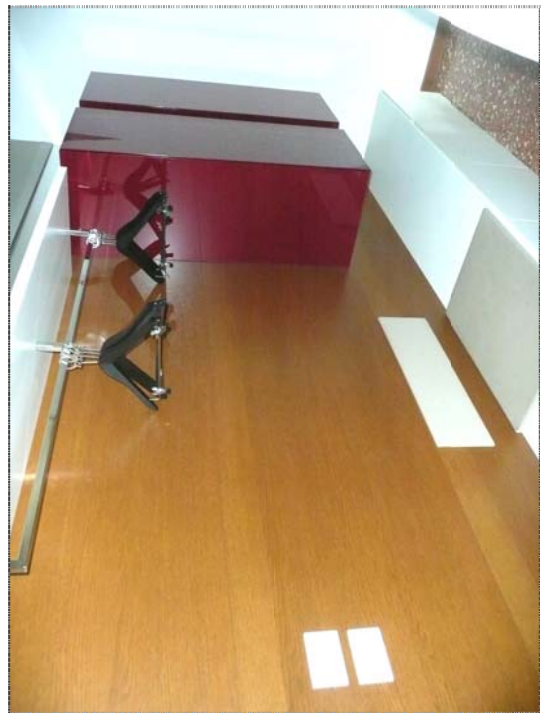
18



20



17



19

18) Relais Ca' Sabbioni: letto a baldacchino (stanza 102)
20) Relais Ca' Sabbioni: letto a due piazze (stanza 201)

17) Relais Ca' Sabbioni: bagno/doccia (stanza 104)
19) Relais Ca' Sabbioni: angolo guardaroba (stanza 102)



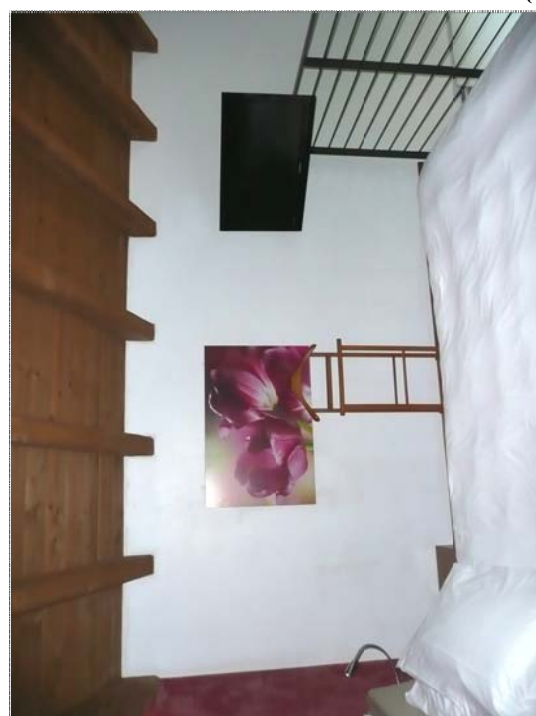
22



21



24



23

22) Relais Ca' Sabbioni: zona giorno suite su 2 livelli (stanza 204)
24) Relais Ca' Sabbioni: bagno/vasca (stanza 204)

21) Relais Ca' Sabbioni: bagno/doccia (stanza 201)
23) Relais Ca' Sabbioni: sopralco letto suite su 2 livelli (stanza 204)



26



28



25



27

26) Relais Ca' Sabbioni: angolo salottino/bar (stanza 203)
28) Relais Ca' Sabbioni: angolo salottino/bar (stanza 205)

25) Relais Ca' Sabbioni: letto 2 piazze (stanza 203)
27) Relais Ca' Sabbioni: angolo guardaroba (stanza 205)



29



30



31

29) Relais Ca' Sabbioni: locali all'interrato
31) Relais Ca' Sabbioni: centrale termica all'interrato



32

30) Relais Ca' Sabbioni: locale di servizio all'interrato
32) Relais Ca' Sabbioni: gruppi frigo clima - monoblocco depurazione acque