

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 580/2013

promossa da

con l'avv.to Rebecca Gelli

contro

con l'intervento di

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOC. COOP.**
con l'avv.to Gavino SPIGA

-
-
.
-

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA SILVIA BIANCHI

**PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
DI CUI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 580/2013**

Rinvio all'udienza del 31 Maggio 2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CTU Architetto Stefano Barbazza

SOMMARIO

1.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pag 05
2.	SUDDIVISIONE IN UNO O PIU' LOTTI	Pag 06
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag 07
4.	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	Pag 10
5.	STATO DI POSSESSO	Pag 11
6.	ATTO DI PROVENIENZA	Pag 15
7.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Pag 15
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pag 18

In data 26/01/2016 il Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Silvia Bianchi, incaricava il sottoscritto arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, di stimare il valore degli immobili riferiti agli abusi esistenti.

Diversamente da quanto indicato nel verbale d'udienza, si precisa in questa sede che l'arch. Stefano Barbazza non era mai stato incaricato dalla Banca o da alcun altro soggetto di stimare gli immobili in sede di erogazione del mutuo.

Il sottoscritto nell'adempimento dell'incarico ricevuto ha operato considerando tutti i beni del suddetto compendio immobiliare, come legittimi e regolari, in forza delle osservazioni espresse nella successiva Premessa e sulla base del fatto che gli abusi sono oggetto di pratiche edilizie in sanatoria, a loro tempo presentate, ma in pendenza di definizione, per le quali, peraltro, il sottoscritto prevede anche il costo di definizione.

PREMESSA

**REGOLARITÀ URBANISTICO/EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
OGGETTO DI STIMA**

Il presente rapporto di stima è stato redatto sul presupposto che tutti i beni che costituiscono il compendio immobiliare sito in Marghera, Via Banchina Molini n. 14, ricadente nel Mappale 62 del Foglio 2, siano legittimi e regolari sotto il profilo urbanistico / edilizio.

Tale presupposto viene ritenuto sussistente, ed assunto a base della stima, alla luce di quanto affermato dal Dirigente della Direzione Sportello Unico Edilizio – Servizio Affari Giuridici e Contenzioso del Comune di Venezia nella nota Pg. 2015 del 21 gennaio 2015, il cui contenuto di seguito sinteticamente si riporta:

- I.** alcuni dei manufatti che costituiscono il compendio immobiliare in questione sono antecedenti al 1942 e già presenti nel Catasto dell'epoca, mentre altri immobili, pur essendo stati accatastati solo nel 1985, certamente preesistono al 1 settembre 1967, data di entrata in vigore della L. 765/1967 (c.d. "legge ponte") che, come è noto, ha esteso l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale;
- II.** la preesistenza al 1 settembre 1967 dei manufatti accatastati nel 1985 è dimostrata dall'esistenza di fotografie e cartografie contemporanee alla elaborazione del primo P.R.G. del Comune di Venezia, redatto nel 1954, adottato nel 1959 ed approvato nel 1962;
- III.** alla luce di quanto affermato ai punti che precedono, si può pertanto sostenere che tutti i manufatti che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima siano antecedenti sia alla legge 765/1967, che ha esteso in modo generalizzato all'intero territorio comunale l'obbligo della licenza edilizia, sia al primo P.R.G. di Venezia adottato nel 1959, che anche prima dell'entrata in vigore della "legge ponte" aveva assoggettato al rilascio di un titolo edilizio l'edificazione nell'ambito delle zone industriali;
- IV.** una qualche ragione di dubbio circa la legittimità dei manufatti in questione potrebbe residuare in considerazione del fatto che sin dal 1929 il Comune di Venezia si era dotato di un

regolamento edilizio che prescriveva per tutto il territorio comunale (e non solo per il Centro Storico) il rilascio di un titolo edilizio per edificare; sulla questione, tuttavia, si è già pronunciato il Tar Veneto, il quale con la sentenza n. 2674/2009 ha statuito che, laddove le opere edilizie siano antecedenti all'entrata in vigore della legge 765/1967, si applica la disciplina di cui all'art. 31 della legge 1150/1942 (nella sua originaria formulazione) che richiedeva la licenza edilizia solo per l'edificazione nei centri abitati, mentre il regolamento edilizio del 1929 deve ritenersi abrogato in quanto contrastante con la disciplina meno restrittiva introdotta dalla sopravvenuta fonte normativa statale;

V. un ulteriore elemento che può essere addotto a comprova della legittimità di tutti i manufatti di cui si discute è rappresentato dal fatto che nel 2011 il Comune di Venezia ha rilasciato il provvedimento unico Pg. 136199 per interventi di ristrutturazione ed ampliamento del compendio immobiliare in questione;

VI. anche a voler ipotizzare che alcuni dei manufatti in questione siano abusivi, non sussisterebbero comunque i presupposti per annullare d'ufficio in via di autotutela il provvedimento unico del 2011 (di cui al punto che precede), ed ordinare conseguentemente la demolizione dei fabbricati, in quanto non sarebbe ravvisabile nel caso di specie – vista la datazione degli immobili – quello specifico e preminente interesse pubblico all'annullamento richiesto dall'art. 21 *nonies* della legge 241/1990;

VII. da ultimo, nel doveroso bilanciamento tra l'interesse privato al mantenimento dei fabbricati e l'ipotetico interesse pubblico all'annullamento in autotutela del provvedimento unico del 2011, va adeguatamente considerato che in tutti i trasferimenti di proprietà ed i conferimenti societari che in questi decenni hanno interessato il compendio immobiliare in questione, gli ufficiali roganti, nell'identificare i beni, li hanno sempre qualificati come antecedenti al 1 settembre 1967 e sulla base di tali atti si sono consolidate da oltre cinquant'anni situazioni patrimoniali e attività d'impresa.

Sulla scorta di tutte le considerazioni esposte sopra, riportate nella citata nota del 21 gennaio

2015 della Direzione Sportello Unico del Comune di Venezia e delle quali il sottoscritto non può che prendere atto, si ribadisce pertanto che, ai fini della presente relazione, tutti i manufatti che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima vengono ritenuti legittimi e regolari sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Per un doveroso scrupolo, si segnala solamente l'opportunità di definire i condoni edilizi nn. 61477, 60410 e 37620, che risultano tuttora aperti ed in pendenza, dei quali è stato rilasciato il citato provvedimento unico Pg. 2011/136199.

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente stima sono 13 unità immobiliari facenti parte di un compendio edilizio a destinazione artigianale, sito nel Comune di Venezia, località Marghera, Via Banchina Molini n. 14, in area portuale definita dallo Strumento Urbanistico come "Zona Territoriale Omogenea D – Sottozona D1.1A industriale portuale di completamento" da sottoporre a Strumento Urbanistico Attuativo Obbligatorio.

In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con indicato il Mappale 62 su cui insistono gli immobili in esame.

Si precisa altresì che sul medesimo mappale insistono:

- n. 3 unità immobiliari di proprietà .., ipotecate, ma non pignorate, quindi non oggetto della presente stima; le suddette unità sono identificate con i subalterni 17 – 19 e 21, derivanti dal subalterno 8 per soppressione dello stesso, il quale è stato ipotecato come si evince dall'Ipoteca Volontaria del 01/08/2007 R.G. 32689 e R.P. 8551 e dall'Ipoteca Volontaria del 08/04/2008 R.G.12214 e R.P. 2661, a favore

- n. 2 unità immobiliari di altra proprietà, ovviamente non oggetto della presente stima, identificate con i subalterni 18 e 20.

2) SUDDIVISIONE IN UNO O PIÙ LOTTI

Per una migliore identificazione dei beni si ravvisa l'opportunità di effettuare la stima su Lotti:

LOTTO : subalterno 2

Trattasi di unità immobiliare adibita a officina con portico di pertinenza. Si allunga sul confine sud della proprietà. Vi si accede transitando attraverso un portico situato ad Est, chiuso da un portone con apertura a libro, che confina con l'unità subalterno 3 e si affaccia sullo scoperto ad uso comune (sub 16) nell'area più vicina all'ingresso da Via Banchina Molini.

LOTTO : subalterno 3

Si tratta di vano adibito a deposito con due finestre ed una porta di accesso, confina con l'unità subalterno 2 su un lato, con l'unità subalterno 12 sull'altro e si affaccia sullo scoperto ad uso comune (sub.16) nell'area più vicina all'ingresso da Via Banchina Molini.

LOTTO subalterno 4

Si tratta di un magazzino stretto e lungo, dotato di due finestre, una porta di ingresso e un w.c., si affaccia sullo scoperto ad uso comune (sub.16) nell'area più vicina all'ingresso da Via Banchina Molini.

LOTTO subalterno 5

Si tratta di tre locali contigui ad uso deposito, nonché un annesso locale macchine.

LOTTO : subalterno 6

Si tratta di un'unità immobiliare adibita a officina, con modifiche interne per uso abitativo.

LOTTO : subalterni 9 e 15

Si tratta di un fabbricato ad uso residenziale (subalterno 9), oggetto di condono pendente per cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici, con adiacente unità ad uso magazzini (subalterno 15).

LOTTO subalterno 11

Si tratta di magazzino ai Piani Terra e Primo.

LOTTO : subalterno 12

Si tratta di magazzino oggetto di condono pendente, provvisoriamente frazionato in due parti con due accessi autonomi.

LOTTO : subalterno 13

Si tratta di un vecchio fabbricato a tre piani fuori terra, con destinazione d'uso a magazzini, collegati tra loro da una scala interna in legno.

LOTTO : subalterno 14

Si tratta di due magazzini al Piano Primo, collegati tra loro da una passerella in legno. Vi si accede mediante una scala a pioli rimovibile, da poggiarsi alla passerella aerea che unisce i due locali.

LOTTO : subalterno 22

Si tratta di unità in corso di costruzione/definizione, costituita da due fabbricati contigui, un capannone con copertura a volta e un fabbricato a pianta rettangolare allungata con copertura ad una falda.

LOTTO : subalterno 23

Si tratta di laboratorio con copertura a volta e ufficio interno.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si premette che da Gennaio 2016 relativamente ai beni in esame, al Catasto Fabbricati risultano cassate la "Sezione Urbana" e la dicitura "Sezione di Venezia", mentre al Catasto Terreni tale dicitura "Sezione di Venezia" è stata conservata.

* * *

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio, le unità immobiliari sono così identificate:

Ditta Catastale:

Proprietà per 81/81.

CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA -

Via dei Molini n. 14 (ora Via Banchina Molini n. 14)

Foglio 2 – Mappale 62 – zona censuaria 5 -

LOTTO

* **Subalterno 2**, Categoria D/7, officina, Piano Terra, Rendita Catastale euro 1.007,09; in allegato **C1** si riporta la visura catastale ed in allegato **C2** la planimetria catastale del 15/03/1985 prot. 539;

LOTTO

* **Subalterno 3**, Categoria C/2, magazzino/deposito, Piano Terra, Classe 9, mq 46, Sup. Cat. mq 51, Rendita Catastale euro 49,89; in allegato **C3** si riporta la visura catastale ed in allegato **C4** la planimetria catastale del 15/03/1985 prot. 539;

LOTTO

* **Subalterno 4**, Categoria C/2, magazzino, Classe 9, 31 mq, Sup. Cat. 36 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 33,62; in allegato **C5** si riporta la visura catastale ed in allegato **C6** la planimetria catastale del 15/03/1985 prot. 539;

LOTTO

* **Subalterno 5**, Categoria D/7, locali ad uso deposito, Piano Terra, Rendita Catastale euro 2.348,85; in allegato **C7** si riporta la visura catastale ed in allegato **C8** la planimetria catastale del 15/03/1985 prot. 539;

LOTTO

* **Subalterno 6**, Categoria D/7, officina, Piano Terra, Rendita Catastale euro 483,40; in allegato **C9** si riporta la visura catastale ed in allegato **C10** la planimetria catastale del 15/03/1985 prot. 539;

LOTTO

* **Subalterno 9**, Categoria A/3, abitazione, Piani Terra e Primo, Classe 2, vani 10,5, Sup. Cat.

mq 224, Rendita Catastale euro 845,96; in allegato **C11** si riporta la visura catastale ed in allegato **C12** la planimetria catastale del 15/03/1940 prot. 9608857 - 45022;

* **Subalterno 15**, Categoria C/2, magazzini, Piani Terra e Primo, Classe 9, mq 84, Sup. Cat. mq 99, Rendita Catastale euro 91,10; in allegato **C13** si riporta la visura catastale ed in allegato **C14** la planimetria catastale del 16/01/2007 prot. ve0009115;

LOTTO

* **Subalterno 11**, Categoria C/2, magazzino, Piani Terra e Primo, Classe 9, mq 210, Sup. Cat. 230 mq, Rendita Catastale euro 227,76; in allegato **C15** si riporta la visura catastale ed in allegato **C16** la planimetria catastale del 16/01/2007 prot. ve0009115;

LOTTO

* **Subalterno 12**, Categoria C/2, MAGAZZINO, Piano Terra, Classe 9, mq 139, Sup. Cat. 149 mq, Rendita Catastale euro 150,75; in allegato **C17** si riporta la visura catastale ed in allegato **C18** la planimetria catastale del 16/01/2007 prot. VE0009115;

LOTTO

* **Subalterno 13**, Categoria C/2, MAGAZZINI, Piani Terra-Primo-Secondo, Classe 9, mq 110, Sup. Cat. mq 233, Rendita Catastale euro 119,30; in allegato **C18.1** si riporta la visura catastale ed in allegato **C19** la planimetria catastale del 16/01/2007 prot. VE0009115;

LOTTO

* **Subalterno 14**, Categoria C/2, magazzini, Piano Primo, Classe 9, mq 480, Sup. Cat. mq 504, Rendita Catastale euro 520,59; in allegato **C20** si riporta la visura catastale ed in allegato **C21** la planimetria catastale del 16/01/2007 prot. VE0009115;

LOTTO

* **Subalterno 22**, unità in corso di costruzione, Piano Terra; in allegato **C22** si riporta la visura catastale. N.B.: Essendo in corso di definizione, non esiste la planimetria catastale.

LOTTO

* **Subalterno 23**, Categoria D/7, LABORATORIO, Piano Terra, Rendita Catastale euro

428,00; in allegato **C23** si riporta la visura catastale ed in allegato **C24** la planimetria catastale del 16/04/2012 prot. VE0060037;

Beni Comuni non censibili (B.C.N.C.):

- **Subalterno 16**, scoperto comune a tutti i subalterni 2-3-4-5-6- 7 (indicato erroneamente in quanto soppresso) -9-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23).

In allegato **C25** si riporta copia dell'elaborato planimetrico con relativo elenco dei subalterni, datato 16/04/2012 prot. VE0060037.

Al Catasto Terreni il Mappale 62, su cui insistono i beni in esame oltre ad altri (come già precisato 3 beni della stessa proprietà e 2 beni di altra proprietà), risulta Ente Urbano di mq 5.038, si veda visura catastale allegato **C26**.

4) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia, sono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- In data 17 Marzo 2015 – n. 115459 – Proroga di Permesso di Costruire per “Proroga di fine lavori Rif. Permesso di Costruire – P.G. 2012/126742 – Nominativo:

– Fascicolo 2015.XII/2/2.1551.

- In data 18 aprile 2012 – n. 170138 – Agibilità per una porzione di immobile ad uso artigianale denominata B in Via Banchina Molini 14 – nominativo

– Fascicolo 2012.XII/2/2.2556.

- In data 20 aprile 2009 – n. 168688 – Permesso di Costruire – nominativo :

– Fascicolo 2009.XIII/5/1.176/1

- In data 29 gennaio 2008 – n. 41310 – DIA per lavori nell'immobile in Via Banchina Molini 14 al Foglio 2, Mapp. 62, Sub. 14 – nominativo – Fascicolo 2008.XIII/3/2.31/1

5) STATO DI POSSESSO

In data 13/05/2016 lo scrivente ha inoltrato richiesta all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 per interrogazione nella banca dati dell'anagrafe tributaria, riguardo gli immobili siti in Comune di Venezia, Via Banchina Molini 14, identificati catastalmente al Foglio 2 Mappale 62, circa l'esistenza di contratti di locazione.

In data 27 maggio 2016 con prot. n. 44517/2106, ha ricevuto risposta dalla medesima Agenzia e di seguito riporta il seguente elenco:

LOTTO (subalterni 22 e 23 ex sub 1)

- contratto 5916/2015/3T data registrazione 13/05/2015 **scaduto** il 4/10/2015 conduttore
- contratto 6582/2012/3 data registrazione 17/07/2012 **scaduto** il 31/12/2012 conduttore
- contratto 5168/2010/3 data registrazione 28/04/2010 **scaduto** il 30/06/2010 conduttore

LOTTO : subalterno 2

- contratto 11204/2011/3 data registrazione 09/11/2011 **scadenza** 22/10/2017 conduttore

LOTTO subalterno 3

- contratto 3806/2016/3T data registrazione 04/05/2016 **scaduto** il 31/12/2013 conduttore
- contratto 6632/2014/3T data registrazione 06/10/2014 **scadenza** 04/09/2018 conduttore

LOTTO subalterno 4

- contratto 2379/2016/3T data registrazione 17/03/2016 **scadenza** 14/02/2022 conduttore

- contratto 5393/2015/3T data registrazione 23/06/2015 **scaduto** il 04/10/2015 conduttore
- contratto 6977/2012/3 data registrazione 02/08/2012 **scaduto** il 02/03/2014 conduttore

LOTTO subalterno 5

- contratto 3596/2016/3T data registrazione 28/04/2016 **scadenza** 04/05/2018 conduttore
- contratto 3597/2016/3T data registrazione 28/04/2016 **scadenza** 30/06/2017 conduttore
- contratto 3598/2016/3T data registrazione 28/04/2016 **scaduto** il 29/02/2016 conduttore
- contratto 3652/2016/3T data registrazione 29/04/2016 **scadenza** il 04/09/2016 conduttore
- contratto 3801/2016/3T data registrazione 04/05/2016 **scadenza** il 09/04/2022 conduttore
- contratto 3926/2014/3T data registrazione 02/07/2014 **scadenza** il 04/05/2020 conduttore
- contratto 3071/2011/3 data registrazione 22/03/2011 **scaduto** il 31/05/2016 conduttore
- contratto 12327/2011/3 data registrazione 09/12/2011 **scaduto** il 01/02/2012 conduttore

LOTTO subalterno 6

- contratto 2380/2016/3T data registrazione 17/03/2016 **scadenza** il 04/09/2016 conduttore

- contratto 5311/2015/3T data registrazione 19/06/2015 **scaduto** il 30/06/2015
conduttore
- contratto 3756/2015/3T data registrazione 26/06/2014 **scadenza** il 04/11/2017
conduttore

LOTTO 1

subalterno 9

- contratto 2378/2016/3T data registrazione 17/03/2016 **scaduto** il 30/09/2015
conduttore
- contratto 3648/2016/3T data registrazione 29/04/2016 **scaduto** il 04/01/2014
conduttore
- contratto 7798/2015/3T data registrazione 24/09/2015 **scadenza** il 31/08/2021
conduttore
- contratto 6193/2014/3T data registrazione 23/09/2014 **scadenza** il 04/07/2018
conduttore
- contratto 6717/2014/3T data registrazione 07/10/2014 **scaduto** il 04/01/2014
conduttore
- contratto 1568/2012/3T data registrazione 02/11/2012 **scaduto** il 31/01/2014
conduttore

subalterno 15

- contratto 3585/2016/3T data registrazione 28/04/2016 **scadenza** il 04/12/2018
conduttori:
- contratto 6197/2014/3T data registrazione 23/09/2014 **scadenza** il 04/02/2019

conduttore.

LOTTO : subalterno 12

- contratto 3924/2014/3T data registrazione 02/07/2014 **scaduto** il 30/09/2014
conduttore
- contratto 6192/2014/3T data registrazione 23/09/2014 **scadenza** il 04/09/2019
conduttore
- contratto 6718/2014/3T data registrazione 07/10/2014 **scaduto** il 04/11/2015
conduttore
- contratto 3876/2011/3 data registrazione 12/04/2011 **scadenza** il 28/02/2017
conduttore
- contratto 10342/2011/3 data registrazione 17/10/2011 **scaduto** il 04/02/2014
conduttore

LOTTO : subalterno 13

- contratto 3591/2016/3T data registrazione 28/04/2016 **scadenza** il 05/09/2016
conduttore
- contratto 3649/2016/3T data registrazione 28/04/2016 **scaduto** il 04/01/2014
conduttore
- contratto 3800/2016/3T data registrazione 04/05/2016 **scaduto** il 04/04/2014
conduttore
- contratto 5394/2015/3T data registrazione 23/06/2015 **scaduto** il 04/05/2015
conduttore
- contratto 7799/2015/3T data registrazione 24/09/2015 **scaduto** il 04/05/2015
conduttore
- contratto 6719/2014/3T data registrazione 07/10/2014 **scaduto** il 04/10/2015
conduttore

conduttore

- contratto 1318/2012/3 data registrazione 03/02/2012 **scadenza** il 06/10/2017
conduttore

LOTTO : **subalterno 14**

- contratto 2192/2012/3 data registrazione 28/02/2012 **scaduto** il 04/04/2013 conduttore

In allegato **D1** si riporta il documento ricevuto dall'Agenzia delle Entrate.

6) ATTI DI PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta _____, in forza dell'atto di Conferimento in Società rep. 113038 del 05/03/2007 del Notaio Francesco Candiani, trascritto a Venezia il 14/03/2007 ai nn. R.G. 10709 e R.P. 6126, si veda la Nota di Trascrizione allegato **E1**.

7) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

(Aggiornamento al 29/05/2016)

N.B.: Sulle unità immobiliari in esame, risulta accesa l'Iscrizione Ipotecaria con le relative Annotazioni, contro
come indicato anche nella Relazione Notarile del Notaio Angelo Ausilio di Venezia datata 05/03/2014, già depositata agli atti.

ISCRIZIONI

- In data **02/03/2007** ai nn. **R.G. 8782** e **R.P. 2000** – Ipoteca Volontaria per la somma di euro 1.500.000,00 (Capitale euro 1.000.000,00, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile Pubblico rep. 112961/26698 del Notaio Francesco Candiani, a favore

contro _____, riguardo gli immobili oggetto della presente relazione, nonché il subalterno 8 (ora subalterni 17-19-21) non oggetto di stima.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 27/10/2007 ai nn. R.G. 43600 e R.P. 7663 – Erogazione a saldo, Atto Notarile Pubblico del 20/07/2007 rep. 114325/27637 del Notaio Francesco Candiani, a favore

contro _____, si veda Nota allegato **F2**.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 08/01/2013 ai nn. R.G. 721 e R.P. 138 – Proroga durata, Atto Notarile Pubblico rep. 129102/36709 del 17/10/2012 del Notaio Francesco Candiani, a favore

contro _____, si veda Nota allegato **F3**.

Spese di cancellazione della formalità pregiudizievole: euro 35,00

* * *

In allegato **F4** si riporta l'elenco sintetico delle formalità.

ISCRIZIONI

- In data 01/08/2007 ai nn. R.G. 32689 e R.P. 8551 – Ipoteca Volontaria per la somma di euro 525.000,00 (Capitale euro 350.000,00), derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile Pubblico rep. 114326/27638 del 20/07/2007 del Notaio Francesco Candiani, a favore

_____ contro _____, relativamente alla piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 2, Mappale 62 sub 1 (ora subb 22 e 23), sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 8 (ora subb 17-19-21), sub 9, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14 e sub 15. In allegato **F5** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 35,00

- **In data 08/04/2008 ai nn. R.G. 12214 e R.P. 2661** – Ipoteca Volontaria per la somma di euro 675.000,00 (Capitale euro 450.000,00) derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Atto Notarile Pubblico rep. 116538 del 07/04/2007 del Notaio Francesco Candiani, a favore

), contro

relativamente alla piena proprietà dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 2, Mappale 62 sub 1 (ora subb 22 e 23), sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 8 (ora subb 17-19-21), sub 9, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14 e sub 15. In allegato **F6** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 35,00

- **In data 14/08/2013 ai nn. R.G. 23114 e R.P. 3371** – Ipoteca Giudiziale per la somma di euro 100.820,00 (Capitale euro 50.820,00, Interessi euro 20.000,00 e Spese euro 30.000,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario rep. 6861/2012 del 13/11/2012 del Tribunale di Venezia, a favore

, contro

., riguardo i seguenti immobili: Catasto Fabbricati,

Comune di Venezia, Foglio 2, Mappale 62 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 19, sub 21, sub 22 e sub 23. In allegato **F7** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 505,00 + euro 35,00 + euro 59,00 = euro 599,00

TRASCRIZIONI

- In data 26/09/2013 ai nn. R.G. 25500 e R.P. 17624 – Verbale di Pignoramento Immobiliare, Atto Giudiziario rep. 5259/2013 del 16/08/2013 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore _____, contro _____, riguardo i seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 2, Mappale 62 sub 1 (ora subb 22 e 23), sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 9, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14 e sub 15. In allegato **F8** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 294,00

TOTALE spese per cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 998,00

Circa quanto sopra riportato, si rinvia alla Relazione Notarile datata 05/03/2014 del Notaio Angelo Ausilio di Mestre Venezia, già depositata agli atti.

8) VALUTAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto ha operato avvalendosi della documentazione tecnica già presentata agli atti della perizia di stima prodotta dal CTU arch. _____ previa verifica degli immobili presso i quali lo scrivente ha potuto accedere. Si precisa tuttavia che ha elaborato la propria stima sulle considerazioni esposte in Premessa, che assumono la legittimità di tutte le unità oggetto di pignoramento.

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando il metodo del confronto con altri immobili simili. Sono state assunte informazioni a carattere sia generale sia specifico.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le fonti di informazione assunte per la stima sono Agenzie Immobiliari della zona di Mestre – Venezia e confronto con beni simili in vendita a Marghera, le quotazioni OMI presenti sui siti

dell' Agenzia del Territorio e del Borsino-immobiliare, vedi allegato **G1**.

STIMA DEI BENI

<ul style="list-style-type: none"> LOTTO 1
--

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 2

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni, escluso il soppalco.

- La **consistenza** dell'unità è di mq. 244,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 244,00 x € 680,00 =	€	165.920,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,40)	- €	66.368,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale	- €	<u>3.600,00</u>
	Sommano	€ 95.952,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>14.392,80</u>
	Restano	€ 81.559,20
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	82.000,00

(EURO-OTTANTADUEMILA/00)

• LOTTO -

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 3

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 43,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 43,00 x € 680,00 =	€	29.240,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,40)	- €	11.696,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale	- €	<u>993,00</u>
	€	16.551,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>2.482,65</u>
	€	14.068,35
Restano	€	14.068,35
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	14.000,00

(EURO-QUATTORDICIMILA/00)

• LOTTO - -

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 4

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni. È compresa la superficie temporaneamente di pertinenza esclusiva dell'unità contigua.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 37,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 37,00 x € 680,00 =	€	25.160,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,40)	- €	10.064,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale	- €	<u>993,00</u>
	€	14.103,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>2.115,45</u>
	€	11.987,55
Restano	€	11.987,55
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	12.000,00

(EURO-DODICIMILA/00)

• **LOTTO**

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 5

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

La **consistenza** dell'unità è di mq 484,60 circa, suddivisa nei seguenti corpi:

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Tel. e fax 0421 - 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it

Corpo D.1:	mq. 153,00
Corpo D.2:	mq. 156,00
Corpo D.3:	mq. 163,00
Corpo D.4:	<u>mq. 12,60</u>
Totale	mq. 484,60

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, relativamente ai corpi D.1, D.2, D.3, D.4 è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 484,60 x € 680,00 =	€	329.120,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,30)	- €	98.736,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale	- €	<u>3.500,00</u>
	€	226.884,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>34.032,60</u>
	Restano	€ 192.851,40
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	193.000,00

(EURO-CENTONOVANTATREMILA/00)

• LOTTO

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 6

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni, il soppalco non è compreso.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 119,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 119,00 x € 680,00 =	€	80.920,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,30)	- €	24.276,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale	- €	<u>7.500,00</u>
	€	49.144,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>7.371,60</u>
	€	41.772,40
Restano	€	41.772,40
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	42.000,00

(EURO-QUARANTADUEMILA/00)

• LOTTO

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 9

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 187,00 circa, la quota parte dello scoperto comune si intende compreso.

Si assume come valore unitario per abitazioni in scadente stato di manutenzione, il valore di € 900,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 187,00 x € 900,00 =	€	168.300,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,40)	- €	67.320,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale	- €	<u>2.700,00</u>
	€	98.280,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>14.742,00</u>
	€	83.538,00
Restano	€	83.538,00
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	84.000,00

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 15

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 91,00 circa.

Si assume come valore unitario per l'immobile in oggetto, posto al piano terra e primo, il valore medio di € 500,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 91,00 x € 500,00 =	€	45.500,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,50)	- €	22.750,00
- Costo per variante alla pratica edilizia/catasto	- €	<u>2.500,00</u>
	€	20.250,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>3.037,50</u>
	€	17.212,50
Restano	€	17.212,50
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	17.000,00

(EURO-DICIASSETTEMILA/00)

Valore complessivo€ 84.000,00 + € 17.000,00 = € **101.000,00**

(EURO-CENTOUNOMILA/00)

• LOTTO

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 11

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 291,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 291,00 x € 680,00 =	€	197.880,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,20)	- €	39.576,00
- Costo per regolarizzazione difformità edilizia / catastale e condono	- €	<u>4.000,00</u>
	€	154.304,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>23.145,60</u>
	Restano	€ 131.158,40
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	131.000,00

(EURO-CENTOTRENTUNOMILA/00)

• LOTTO

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 12

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 146,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 146,00 x € 680,00 =	€	99.280,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,20)	- €	19.856,00
- Costo per definizione condono	- €	<u>23.500,00</u>
	€	55.924,00
- Svalutazione per contratto d'affitto – 15%	- €	<u>8.388,60</u>
	Restano	€ 47.535,40
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	48.000,00

(EURO-QUARANTOTTOMILA/00)

• LOTTO

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 13

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 250,26 circa.

Si assume come valore unitario per magazzini in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 600,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 250,26 x € 600,00 =	€	150.156,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,30)	-€	<u>45.046,80</u>
	€	105.109,20
- Svalutazione per contratti d'affitto – 15%	-	<u>€ 15.766,38</u>
	Restano	€ 89.342,82
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	89.000,00

(EURO-OTTANTANOVEMILA/00)

• **LOTTO**

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 14

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 510,00 circa.

Si assume come valore unitario per l'immobile in oggetto, posto al piano primo, il valore medio di € 450,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 510,00 x € 450,00 =	€	229.500,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,50)	- €	114.750,00
- Costo per variante alla pratica edilizia/catasto	- €	<u>2.500,00</u>
	Restano	€ 112.250,00
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€	112.000,00

(EURO-CENTODODICIMILA/00)

• LOTTO 1

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 22

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 204,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 204,00 x € 680,00 =	€	138.720,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,30)	- €	41.616,00
- Costo per variante alla pratica edilizia/catasto	- €	<u>4.500,00</u>
	€	92.604,00
- Svalutazione per contratti di affitto – 15%	- €	<u>13.890,60</u>

Restano € 78.713,40

VALORE STIMATO ARROTONDATO € **79.000,00**

(EURO-SETTANTANOVEMILA/00)

• LOTTO

Foglio 2, Particella 62, Subalterno 23

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo della superficie di proiezione dei tramezzi e dei pilastri interni, compreso i muri perimetrali di tamponamento e il 50% di quelli a confine con altri subalterni.

- La **consistenza** dell'unità è di mq 113,00 circa.

Si assume come valore unitario per capannoni ad uso industriale in ottimo stato di manutenzione, il valore medio di € 680,00/mq, pertanto il più probabile valore commerciale dell'immobile, è così calcolato:

- Valore commerciale: mq 113,00 x € 680,00 =	€	76.840,00
- Coefficiente di svalutazione per Età/Qualità/Manutenzione (0,30)	- €	23.052,00
- Costo per variante alla pratica edilizia/catasto	- €	3.500,00
	€	50.288,00
- Svalutazione per contratto di affitto	- €	7.543,20

Restano € 42.744,80

VALORE STIMATO ARROTONDATO € **43.000,00**

(EURO-QUARANTATREMILA/00)

RIEPILOGO STIME

Riferimento Arch. Barbazza		STIME
LOTTO		€ 82.000,00
LOTTO		€ 14.000,00
LOTTO		€ 12.000,00
LOTTO		€ 193.000,00
LOTTO		€ 42.000,00
LOTTO		€ 101.000,00
LOTTO		€ 131.000,00
LOTTO		€ 48.000,00
LOTTO		€ 89.000,00
LOTTO		€ 112.000,00
LOTTO		€ 79.000,00
LOTTO		€ 43.000,00
TOTALE		€ 946.000,00

Come già segnalato precedentemente il complesso edilizio è costituito da 18 unità immobiliari, delle quali 13 di proprietà ipotecate e pignorate e 3 di proprietà della medesima società, ipotecate ma non pignorate, 2 di terzi.

Lo scrivente ha redatto la presente stima analizzando solo i beni soggetti a pignoramento.

Trattandosi di unità edilizie molto frazionate ed intersecate reciprocamente, la vendita per singoli lotti risulta molto difficile e poco appetibile. Si auspica pertanto un tentativo di vendita in un unico blocco a corpo, nella cui eventualità lo scrivente suggerisce un abbattimento in

misura del 20% della somma complessiva stimata. Questa soluzione consentirebbe una riduzione dei tempi e dei costi della procedura.

Qualora si dovesse operare invece una vendita per singoli lotti, sussiste il concreto rischio che talune unità, meno interessanti, restino invendute per lungo tempo.

10) REGIME FISCALE DELLA CESSIONE

Essendo gli immobili beni strumentali (per natura) la cessione sarà soggetta a:

senza esercizio di opzione IVA

- IVA esente
- Imposta di registro euro 200,00
- Imposta ipotecaria 3 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta catastale 1 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta di bollo euro 230,00
- Tassa ipotecaria euro 35,00
- Voltura catastale euro 35,00

se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA

- IVA 22 %
CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto IVA
- Imposta di registro euro 200,00
- Imposta ipotecaria 3 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta catastale 1 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta di bollo euro 230,00
- Tassa ipotecaria euro 35,00
- Voltura catastale euro 35,00

* * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili alla stima dei beni in esame e rimane

a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 30 Maggio 2016

Il C.T.U. arch. Stefano Barbazza

ALLEGATI

B1) Estratto mappa catastale

C1-C2) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C3-C4) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C5-C6) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C7-C8) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C9-C10) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C11-C12-C13-C14) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C15-C16) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C17-C18) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C18.1-C19) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C20-C21) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C22) Visura catastale – Lotto

C23-C24) Visura e planimetria – Catasto – Lotto

C25) Elaborato planimetrico

C26) Visura catastale al Catasto Terreni del Mappale 62

D1) Elenco dei contratti di affitto prodotto dall'Agenzia delle Entrate

E1) Trascrizione dell'atto di Conferimento in Società

F1-F2-F3-F4-F5-F6-F7-F8) Ispezioni ipotecarie

G1) Quotazioni immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n. 599/2016 riunita alla 580/2013

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO SOC. COOP.
ora **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo – Banca Annia**
Società Cooperativa
(con l'avv.to Gavino Spiga)

contro

Procedura esecutiva immobiliare n. 580/2013 R.G. *promossa da:*
(con l'avv.to Rebecca Gelli)

contro

che porta riunita l'esecuzione immobiliare n. 599/2016 R.G. *promossa da:*
Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc. Coop.
(con l'avv.to Gavino Spiga)

contro

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA SILVIA BIANCHI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 30/05/2016

Trattasi di tre unità immobiliari, la cui numerazione è progressiva rispetto alle unità già stimate nella Perizia di E. I. n. 580/2013, composte da:

LOTTO n (Subalterno 17)

Due corpi di fabbrica al Piano Terra separati tra loro da una viabilità interna di collegamento; la porzione a Nord è adibita a magazzino; la porzione a Sud a locale mescita, con cucina e servizi.

LOTTO n (Subalterno 19)

Un magazzino al Piano Terra.

LOTTO n (Subalterno 21)

Un magazzino al Piano Terra-Rialzato con adiacenti due piccoli magazzini al Piano Terra.

Tutti i lotti sopra elencati si trovano in Comune di Venezia, Via Banchin a Molini n. 14, località Marghera, in area portuale.

Rinvio all'udienza del 13 Giugno 2017

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso 5- 30027 San Donà di Piave

Telefono: 0421332720

Fax: 0421332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it

SOMMARIO

1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL' ART. 567, 2° COMMA	Pg	5
2. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg	5
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	Pg	6
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg	7
5. CONFINI.....	Pg	9
6. PERTINENZE.....	Pg	9
7. MILLESIMI DI PROPRIETÀ.....	Pg	9
8. REGOLARITÀ EDILIZIA / URBANISTICA.....	Pg	9
9. DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg.	15
10. BONIFICA DELL'AREA	Pg.	17
11. STATO DI POSSESSO.....	Pg	17
12. ATTO DI PROVENIENZA.....	Pg	19
13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	Pg	19
14. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	Pg	23
15. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg	23
16. CONSISTENZA.....	Pg	27
17. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg.	28
18. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg	31
19. ALLEGATI.....	Pg	32

PREMESSA

- Con ordinanza del 14/02/2017, trasmessa via PEC il 16/02/2017, l' **Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa SILVIA BIANCHI** ha nominato stimatore dei beni pignorati nella Esecuzione Immobiliare n. 599/2016, il sottoscritto Stefano Barbazza, architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 11, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, rinviando l'udienza al **13/06/2017** e ponendo i seguenti quesiti:

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Tel. e Fax 0421 - 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it

- 1) *L'ESPERTO, PRIMA DI OGNI ATTIVITA', VERIFICHI LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. IN PARTICOLARE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO; OVE RISCONTRI LA MANCANZA O L'INIDONEITA' DELLA DOCUMENTAZIONE E SOPRATTUTTO IL DIFETTO DELLA CONTINUITA' 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 GENERALITA' DELL'ESECUTATO, LO STATO CIVILE, IL NUMERO DI CODICE FISCALE RICHIEDENDONE L'EVENTUALE RILASCIO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DISTRETTUALE NONCHE' 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 DEL 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 GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI - ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE, DELLE EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, SERVITU' E DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI. INDICHI, ALTRESI', LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI;*
- 4) *PROVVEDA ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, EDILIZIO, E IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 E DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI; VERIFICHI, ALTRESI' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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 GENERALITA' DEGLI OCCUPANTI) ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE O DAL FALLITO; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI 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 ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO DISTINGUENDO ED INDICANDO IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO PER QUESTI ULTIMI I COSTI A CIO' NECESSARI; IL PERITO DOVRA' IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULL'ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:*

PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- *DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN QUALE STATO)*
- *ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI*
- *CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE*
- *ALTRI PESI O LIMITAZIONI DI USO*

PER I VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO:

- *ISCRIZIONI*
- *PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

- 7) *INDICHI, OVE NE RICORRA IL CASO, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA 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 SI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI ASSUNTE PER LA STIMA, ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE, IL VALORE AL MQ., IL VALORE TOTALE ED ESPLICITANDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA IN RAGIONE DELLO STATO D'USO E MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, DELLA EVENTUALE GARANZIA PER VIZI OCCULTI, LA NECESSITA' DI BONIFICA ED EVENTUALI RIFIUTI E QUINDI IL VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO E AL LORDO DI TALI DETRAZIONI E CORREZIONI COMPRESSE QUELLA DI CUI AL PUNTO 8 BIS;
8.BIS. 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 ALTRESI', LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE E PRECISI SE IL BENE RISULTI 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'OPPORTUNITA' DI FORMARE I LOTTI TENENDO CONTO DEL PRESUMIBILE INTERESSE DEI CONFINANTI AD ACQUISIRE SOLTANTO I TERRENI VICINI.*
- 10) *ALLEGHI ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE E DUE INTERNE DI CIASCUN BENE, LA PLANIMETRIA, LA VISURA CATASTALE ATTUALE , COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E QUANT'ALTRO RITENGA UTILE, NONCHE' LA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE L'AMMONTARE DELLE SPESE SOSTENUTE.*
- 11) *DICA SE LA VENDITA SIA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O I.V.A., E SE L'IMMOBILE E' UN BENE STRUMENTALE DELL'AZIENDA EVENTUALMENTE ESERCITATA DAL DEBITORE ESECUTATO;*
- 12) *PREDISPONGA UNO SCHEMA IDENTIFICANDO I BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA, INDIVIDUANDO:*
 - LOTTO
 - DIRITTO REALE STAGGITO
 - QUOTA DI PROPRIETA'
 - IDENTIFICATIVO CATASTALE
 - VALORE ATTRIBUITO

* In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso il Catasto di Venezia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, presso il Comune di Venezia ed ha compiuto alcuni sopralluoghi allo scopo di stimare il valore attuale degli immobili oggetto di pignoramento.

* In base agli accertamenti effettuati, il Consulente ha redatto la presente relazione.

Beni in Comune di VENEZIA (VE)

Via Banchina Molini n. 14 - località Marghera.

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di porzioni di fabbricati contigui, facenti parte di un compendio edilizio a destinazione artigianale, sito nel Comune di Venezia, Via Banchina Molini n. 14, località Marghera, in area portuale, già in gran parte oggetto di stima nella Esecuzione Immobiliare n. 580/2013, ora riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 599/2016.

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC è risultata completa.

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni, si rinvia alle Relazioni Notarili del Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE), datata 05/03/2014, e del Notaio Stefano Zanellato, datata 02/02/2017, entrambe già depositate agli atti.

Nella Relazione Notarile del Notaio dott. Angelo Ausilio di Venezia redatta, in data 05/03/2014, in particolare si segnalano:

- la mancata trascrizione di una Denuncia di Successione, che tuttavia è menzionata nell'atto di Compravendita del 23/04/1999 rep. n. 15968 del Notaio Maria Iaccarino e citata nell'atto di Compravendita in data 11/10/2000 al rep. n. 75474 del Notaio Francesco Candiani;
- la mancata trascrizione di una eredità;
- gli errori negli atti notarili relativi all'omissione dell'indicazione di una particella in atto di successione;
- l'errata definizione delle quote di proprietà in capo alle venditrici in atto di compravendita.

2) GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA

3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi della quota di 1/1 della piena proprietà di porzioni di un fabbricato contiguo comprendente i seguenti beni, che per una migliore individuazione vengono suddivisi in Lotti, numerati progressivamente rispetto alle unità già stimate nella Perizia di E.I. n. 580/2013:

LOTTO : ____ (Subalterno 17)

Due corpi di fabbrica al Piano Terra separati tra loro da una viabilità interna di collegamento; la porzione a Nord è adibita a magazzino; la porzione a Sud a locale mescita, con cucina e servizi. Si veda in allegato **A1** copia dell'elaborato planimetrico con individuata l'unità immobiliare;

LOTTO : ____ (Subalterno 19)

Un magazzino al Piano Terra. Si veda in allegato **A2** copia dell'elaborato planimetrico con individuata l'unità immobiliare;

LOTTO : ____ (Subalterno 21)

Un magazzino al Piano Terra-Rialzato con adiacenti due piccoli magazzini al Piano Terra. Si veda in allegato **A3** copia dell'elaborato planimetrico con individuata l'unità immobiliare.

Tutti i lotti sopra elencati si trovano in Comune di Venezia, Via Banchina Molini n. 14, località Marghera, in area portuale e appartengono al complesso edilizio che insiste sul Mappale 62, già in gran parte oggetto di stima nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 580/2013, ora riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 599/2016.

In allegato **A4** si riporta la foto aerea dell'intero complesso edilizio ed in allegato **A5** l'estratto mappa catastale con evidenziato il Mappale 62 di cui fanno parte gli immobili pignorati, oltre ad altri 2 immobili di diversa proprietà, ovviamente non oggetto di stima, identificati con i subalterni 18 e 20.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio, le unità immobiliari sono così identificate:

LOTTO _ _ _

Intestato:

Proprietà per 81/81

CATASTO FABBRICATI –

Comune di VENEZIA – Via Banchina Molini n. 14

Foglio 2 - Mappale 62 –

* **Subalterno 17, Categoria D/7 (magazzino)**, zona censuaria 5, Piano Terra, Rendita Catastale euro 2.476,00; in allegato **B1** si riporta la visura catastale ed in allegato **B2** la planimetria catastale del 30/04/2015 prot. VE0074789.

LOTTO _ _ _

Intestato:

Proprietà per 81/81

CATASTO FABBRICATI –

Comune di VENEZIA – Via Banchina Molini n. 14

Foglio 2 - Mappale 62 –

* **Subalterno 19, Categoria D/7 (magazzino)**, zona censuaria 5, Piano Terra, Rendita Catastale euro 364,00; in allegato **B3** si riporta la visura catastale ed in allegato **B4** la planimetria catastale del 19/02/2009 prot. VE0034844.

LOTTO

Intestato: .

Proprietà per 81/81

CATASTO FABBRICATI –

Comune di VENEZIA – Via Banchina Molini n. 14

Foglio 2 - Mappale 62 –

* **Subalterno 21, Categoria D/7 (magazzino)**, zona censuaria 5, Piano Terra, Rendita Catastale euro 746,00; in allegato **B5** si riporta la visura catastale ed in allegato **B6** la planimetria catastale del 19/02/2009 prot. VE0034844.

* * *

Alle suddette unità immobiliari compete il seguente bene comune:

Beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

* Subalterno 16, scoperto comune a tutti i subalterni, 2-3-4-5-6- (7 indicato erroneamente in quanto soppresso) -9-11-12-13-14-15-17- 18 (di altra proprietà) - 19- 20 (di altra proprietà) -21-22-23; in allegato **B7** si riportano l'elaborato planimetrico ed il relativo elenco dei subalterni, datati 16/04/2012 prot. VE0060037.

Al Catasto Terreni il Mappale 62, su cui insistono i beni in esame, oltre ad altri, risulta Ente Urbano di mq 5.038, si veda visura catastale in allegato **B8**.

CONFORMITÀ CATASTALE

LOTTO (Subalterno 17)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e quindi non sussiste conformità catastale.

LOTTO 1 (Subalterno 19)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e quindi non sussiste conformità catastale.

LOTTO 1 (Subalterno 21)

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e quindi non sussiste conformità catastale.

5) CONFINI

Con riferimento all'estratto mappa catastale, gli immobili confinano:

LOTTO _ _ _ (Subalterno 17)

L'unità immobiliare confina a Nord con Mappale 413 di altra proprietà, ad Est con Subalterno 18 di altra proprietà e con Subalterno 16 (scoperto comune), a Sud con Subalterno 2 stessa proprietà; ad Ovest con Subalterno 16 scoperto comune e Subalterno 6 stessa proprietà.

LOTTO _ _ _ (Subalterno 19)

L'unità immobiliare confina a Nord con Mappale 413 di altra proprietà, ad Est con Subalterno 5 stessa proprietà, a Sud con scoperto comune Subalterno 16, ad Ovest con Subalterno 18 di altra proprietà.

LOTTO _ _ _ (Subalterno 21)

L'unità immobiliare confina a Nord con scoperto comune Subalterno 16, ad Est con Via Banchina Molini, a Sud con Mappale 449 di altra proprietà, ad Est con Subalterno 20 di altra proprietà.

6) PERTINENZE

Non ci sono pertinenze, ad eccezione dell'area scoperta comune (subalterno 16).

7) MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Non ci sono millesimi di proprietà.

8) REGOLARITÀ EDILIZIA / URBANISTICA

Premessa

Il presente rapporto di stima è stato redatto sul presupposto che tutti i beni che costituiscono il compendio immobiliare sito in Marghera, Via Banchina Molini n. 14, ricadente nel Mappale 62 del Foglio 2, siano legittimi e regolari sotto il profilo urbanistico / edilizio.

Tale presupposto viene ritenuto sussistente, ed assunto a base della stima, alla luce di quanto affermato dal Dirigente della Direzione Sportello Unico Edilizio – Servizio Affari Giuridici e Contenzioso del Comune di Venezia nella nota PG 2015 del 21 gennaio 2015, il cui contenuto di seguito sinteticamente si riporta:

I. alcuni dei manufatti che costituiscono il compendio immobiliare in questione sono antecedenti al 1942 e già presenti nel Catasto dell'epoca, mentre altri immobili, pur essendo stati accatastati solo nel 1985, certamente preesistono al 1 settembre 1967, data di entrata in vigore della L. 765/1967 (c.d. "legge ponte") che, come è noto, ha esteso l'obbligo della licenza edilizia a tutto il territorio comunale;

II. la preesistenza al 1 settembre 1967 dei manufatti accatastati nel 1985 è dimostrata dall'esistenza di fotografie e cartografie contemporanee alla elaborazione del primo P.R.G. del Comune di Venezia, redatto nel 1954, adottato nel 1959 ed approvato nel 1962;

III. alla luce di quanto affermato ai punti che precedono, si può pertanto sostenere che tutti i manufatti che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima siano antecedenti sia alla legge 765/1967, che ha esteso in modo generalizzato all'intero territorio comunale l'obbligo della licenza edilizia, sia al primo P.R.G. di Venezia adottato nel 1959, il quale anche prima dell'entrata in vigore della "legge ponte" aveva assoggettato al rilascio di un titolo edilizio l'edificazione nell'ambito delle zone industriali;

IV. una qualche ragione di dubbio circa la legittimità dei manufatti in questione potrebbe sussistere in considerazione del fatto che sin dal 1929 il Comune di

Venezia si era dotato di un regolamento edilizio, che prescriveva per tutto il territorio comunale (e non solo per il Centro Storico) il rilascio di un titolo edilizio per edificare; sulla questione, tuttavia, si è già pronunciato il Tar Veneto, il quale con la sentenza n. 2674/2009 ha statuito che, laddove le opere edilizie siano antecedenti all'entrata in vigore della legge 765/1967, si applica la disciplina di cui all'art. 31 della legge 1150/1942 (nella sua originaria formulazione), che richiedeva la licenza edilizia solo per l'edificazione nei centri abitati, mentre il regolamento edilizio del 1929 deve ritenersi abrogato in quanto contrastante con la disciplina meno restrittiva introdotta dalla sopravvenuta fonte normativa statale;

V. un ulteriore elemento che può essere addotto a comprova della legittimità di tutti i manufatti di cui si discute è rappresentato dal fatto che nel 2011 il Comune di Venezia ha rilasciato il Provvedimento Unico PG 136199 per interventi di ristrutturazione ed ampliamento del compendio immobiliare in questione;

VI. anche a voler ipotizzare che alcuni dei manufatti in questione siano abusivi, non sussisterebbero comunque i presupposti per annullare d'ufficio in via di autotutela il provvedimento unico del 2011 (di cui al punto che precede), ed ordinare conseguentemente la demolizione dei fabbricati, in quanto non sarebbe ravvisabile nel caso di specie – vista la datazione degli immobili – quello specifico e preminente interesse pubblico all'annullamento richiesto dall'art. 21 *nonies* della legge 241/1990;

VII. da ultimo, nel doveroso bilanciamento tra l'interesse privato al mantenimento dei fabbricati e l'ipotetico interesse pubblico all'annullamento in autotutela del provvedimento unico del 2011, va adeguatamente considerato che in tutti i trasferimenti di proprietà ed i conferimenti societari che in questi decenni hanno interessato il compendio immobiliare in questione, gli ufficiali roganti, nell'identificare i beni, li hanno sempre qualificati come antecedenti al 1

settembre 1967 e sulla base di tali atti si sono consolidate da oltre cinquant'anni situazioni patrimoniali e attività d'impresa.

Sulla scorta di tutte le considerazioni esposte sopra, riportate nella citata nota del 21 gennaio 2015 della Direzione Sportello Unico del Comune di Venezia e delle quali il sottoscritto non può che prendere atto, si ribadisce pertanto che, ai fini della presente relazione, tutti i manufatti che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima vengono ritenuti legittimi e regolari sotto il profilo urbanistico/edilizio.

Per un doveroso scrupolo, si segnala solamente l'opportunità di definire i condoni edilizi n. 61477, 60410 e 37620, che risultano tuttora aperti ed in pendenza, dei quali è stato rilasciato il citato provvedimento unico PG 2011/136199. Si precisa altresì che detti condoni non riguardano i tre lotti oggetto della presente relazione.

* * *

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia, sono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- **relativamente all'intero compendio immobiliare** (di cui fanno parte le porzioni di fabbricati in oggetto), è stato rilasciato un Provvedimento Unico 2011/136199 del 31/03/2011 (fascicolo 2009.XIII/5/1.176/1) che interessa tutti i Subalterni del Foglio 2 Mappale 62 e prevede "Interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti ad uso artigianale". Tutti i Subalterni sono rappresentati negli elaborati grafici, ma le opere interessano solo alcuni di essi. Nello specifico, i Subalterni 17 e 21 (Lotti n. 13 e 15 della presente relazione) sono oggetto di modifiche, mentre per il Subalterno 19 (Lotto n. 14 della presente relazione), in questa pratica edilizia, non sono stati previsti interventi.

In data 17/03/2015 con prot. Gen. 2015/115459 PG è stata presentata richiesta di proroga alla fine lavori per la parte di opere ancora da realizzare.

In data 04/05/2015 con prot. Gen. 2015/194212 è stata concessa proroga dei

lavori sino alla data del 22/03/2017.

In allegato **C1** si riportano gli elaborati grafici che riguardano i beni oggetto di stima;

- **relativamente a ciascuna unità pignorata** si evidenziano i seguenti dati:

LOTTO (Subalterno 17)

* La porzione a Sud dell'immobile è stata oggetto di trasformazioni edilizie, autorizzate con S.C.I.A. in data 06/05/2014 n. 187754 (fascicolo 2014.XII/2/2.3911) intestazione pratica:

Successivamente è stata presentata variante con S.C.I.A. in data 08/04/2015 n. 150991 (fascicolo 2015.XII/2/2.1916). La pratica risulta completa ed approvata. In allegato **C2** si riporta copia della variante.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato.

* Nella porzione a Nord sono stati realizzati gli interventi previsti nel Permesso di Costruire del 31/03/2011. In sede di sopralluogo tuttavia è stata constatata la realizzazione anche di opere non autorizzate e precisamente:

- nella porzione identificata nel Provvedimento Unico 2011/136199 come magazzino B (di mq 171,80) nel muro perimetrale a Nord ci sono quattro finestre con veduta su altra proprietà;

- nella porzione identificata come magazzino A (di mq 92,90) ci sono due finestre nel muro perimetrale a Nord con veduta su altra proprietà ed alcune modifiche interne, con divisione e frazionamento dello spazio;

- nella parete interna che divide il magazzino A dal magazzino B è stata realizzata una porta che collega i due vani;

si veda il rilievo in allegato **C3** con evidenziate in rosso le difformità.

Dette opere sono sanabili e si quantifica un costo di circa euro 3.500,00 per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento catastale e/o eventuale ripristino per le opere non sanabili.

LOTTO _ _ . (Subalterno 19)

In sede di sopralluogo è stata constatata la realizzazione di interventi edilizi non autorizzati e precisamente:

- due soppalchi;
- un bagno con anti-bagno;
- modifiche interne;

si veda il rilievo in allegato **C4** con evidenziate in rosso le difformità.

Dette opere sono sanabili e si quantifica un costo di circa euro 4.000,00 per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento catastale.

LOTTO (Subalterno 21)

Per questa unità, nel Provvedimento Unico 2011/136199, si identificavano due porzioni denominate magazzino A, di mq 177, e magazzino B di mq 72,35 e di mq 35,95.

Gli interventi previsti per il magazzino A (demolizione del pavimento rialzato e costruzione di laboratori al Piano Primo) non sono stati realizzati, mentre è stato costruito un soppalco in una zona del magazzino stesso.

Nel magazzino B esistono soltanto due piccoli vani; tutto il magazzino sopra citato di mq 35,95 e parte del magazzino di mq 72,35 in realtà ora si presentano come volume non edificato, anche se storicamente legittimato dalla documentazione edilizia dell'epoca; in allegato **C5** si riporta il rilievo degli immobili con evidenziate in rosso le difformità.

Le sopra citate difformità sono sanabili e si quantifica un costo per la sanatoria edilizia e per l'aggiornamento catastale di circa euro 3.000,00.

* * *

Gli immobili non sono dotati di impianto di riscaldamento e pertanto non serve produrre la certificazione di classamento energetico.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica del mappale, identificato catastalmente come:
COMUNE DI VENEZIA, Foglio 2, (ex Sezione VENEZIA, Foglio 2), Mappale 62, è individuata dal P.R.G. "Variante per Porto Marghera" e dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successive Delibera di G.R. V. n. 2141 del 29/07/2008, come "Zona territoriale omogenea D- sottozona D 1.1 a - Industriale portuale di completamento" da sottoporre a Strumento Urbanistico Attuativo obbligatorio. Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 13-14-22-25 delle Norme di attuazione del P.R.G. Variante per Porto Marghera, integrati dagli articoli 3-27-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A), integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di c.c. n. 45 del 02/04/2015. L'attuazione degli interventi in detta zona avviene secondo le disposizioni e prescrizioni del P.U.A. obbligatorio, e del relativo schema di convenzione. Alla data di rilascio della presente certificazione non è stato adottato alcun piano per l'area in oggetto.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione A (Sito di Interesse Nazionale e Aeroporto). L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/062006, è

soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione ENAC (art. 711);
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. (art. 707 c. 1,2,3,4);
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711). Il terreno risulta interno al perimetro di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 23/02/2000 "Perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di Venezia" (G.U. n. 52 del 3/3/2000) che individua le aree da sottoporre ad interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica, ecc., in attuazione del D.M. n. 471 del 25/10/1999, e ricade all'interno del perimetro S.I.N. di cui al D.M. n. 152 del 03/04/2006 e al D.M. n. 144 del 24/04/2013. Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.c. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe VI "Aree esclusivamente industriali". L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano", individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato", individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28/03/2013, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Dato atto che, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto verrà riproposta nel Piano degli Interventi.

In allegato **DI** si riporta copia del Certificato di Destinazione Urbanistica. L'originale verrà consegnato al Delegato alla vendita.

10) BONIFICA DELL'AREA

Viste le criticità che l'area in questione presenta e che richiederanno verifica in sede di avvio di eventuali lavori edili, ai fini della presente relazione, lo scrivente non ritiene di quantificare eventuali costi di bonifica del suolo, in quanto non necessari per la vendita giudiziaria dei beni in esame.

11) STATO DI POSSESSO

LOTTO 1 (Subalterno 17)

- La porzione a Nord, adibita a magazzino, è occupata

con Contratto di Locazione stipulato in data 05/01/2008,

registrato a Venezia in data 26/06/2009 al n. 7410 Vol. 3. In allegato **E1** si riporta la copia del documento.

Il suddetto contratto, fornito allo scrivente ,

non compare

nell'elenco richiesto all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 e non riporta l'identificativo catastale dell'immobile.

- La porzione a Sud è adibita a locale mensa, con cucina e servizi, ed è occupata

con Contratto di Locazione, stipulato

in data 05/04/2014, :

, registrato a Venezia in data 26/06/2014 al n. 3755 Serie 3 A PRIVATI. Il contratto ha scadenza il 04/04/2020. In allegato **E2** si riporta la copia del documento.

Tale contratto, presente nell'elenco richiesto all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2, è stato consegnato allo scrivente ,

Nel documento vengono

indicati i dati catastali, tra i quali il subalterno 8, che successivamente è stato

soppresso ed ha originato altri subalterni, tra cui il subalterno 17.

LOTTO _____ (Subalterno 19)

Il magazzino al Piano Terra è occupato da _____ sulla base di un Contratto di locazione

_____. Tale contratto è stato registrato a Venezia 2 in data 17/03/2016 al n. 2380 Serie 3T, ma risulta scaduto in data 04/09/2016, come si evince dall'elenco datato maggio 2016, richiesto all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2. Si evidenzia inoltre, che il contratto presenta un errore nell'indicazione del subalterno (6 invece che 19), si veda allegato **E3**.

LOTTO _____ (Subalterno 21)

L'unità immobiliare è divisa fisicamente in 3 parti:

- la porzione, identificata nel Provvedimento Unico 2011/136199 come magazzino A di mq 177, è occupata _____ con Contratto di locazione stipulato in data 03/04/2004; detto Contratto non risulta registrato e non riporta dati catastali, si veda allegato **E4**;

- la porzione, identificata nel Provvedimento Unico 2011/136199 come magazzino B, in realtà è stata suddivisa in due zone, come precedentemente precisato, entrambe occupate: quella sul lato Est, a confine con Via Banchina Molini, è occupata _____ con Contratto di locazione indicante il subalterno 10 (inesistente) e senza registrazione, si veda allegato **E5**; quella interna è invece occupata _____, con Contratto di locazione stipulato in data 05/05/2012, registrato in data 20/04/2012 al n. 3596 Serie 3T, in cui viene indicato però il subalterno 5 invece di porzione del subalterno 21, si veda allegato **E6**.

* * *

Si riportano, in allegato **E7**, gli elenchi dei contratti di affitto forniti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 nel maggio 2016 e nel maggio 2017, il più recente dei

quali apporta alcune correzioni rispetto alla situazione registrata nel 2016.

12) ATTI DI PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta _____, in forza dell'atto di Conferimento in Società repertorio n. 113.038 del 05/03/2007 del Notaio Francesco Candiani di Mestre (VE), trascritto a Venezia il 14/03/2007 ai nn. R.G. 10709 e R.P. 6126.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Trascrizione.

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni, si rinvia alle Relazioni Notarili del Notaio Angelo Ausilio di Mestre (VE), datata 05/03/2014, e del Notaio Stefano Zanellato, datata 02/02/2017, entrambe già depositate agli atti.

Nella Relazione Notarile del Notaio dott. Angelo Ausilio di Venezia redatta, in data 05/03/2014, in particolare si segnalano:

- la mancata trascrizione di una Denuncia di Successione, che tuttavia è menzionata nell'atto di Compravendita del 23/04/1999 rep. n. 15968 del Notaio Maria Iaccarino e citata nell'atto di Compravendita in data 11/10/2000 al rep. n. 75474 del Notaio Francesco Candiani;
- la mancata trascrizione di una eredità;
- gli errori negli atti notarili relativi all'omissione dell'indicazione di una particella in atto di successione;
- l'errata definizione delle quote di proprietà in capo alle venditrici in atto di compravendita.

13) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle visure eseguite all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VENEZIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA
ATTITUDINE EDIFICATORIA DEL BENE: Nessuno.

- VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO ED ARTISTICO
DEL BENE: Nessuno.

DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA
ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) : Nessuno.

- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: Nessuno

- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI
ASSEGNAZIONE DELLA CASA AL CONIUGE: Nessuno.

- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO: Nessuno.

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA

Sulle unità immobiliari in esame, oltre che sulle unità immobiliari di cui alla stima
nell'E.I. n. 580/2013, risulta accesa l'Iscrizione Ipotecaria con le relative
Annotazioni,

, come indicato anche nella Relazione Notarile del Notaio Angelo
Ausilio di Venezia datata 05/03/2014, già depositata agli atti, che di seguito si
riporta:

- In data **02/03/2007** ai nn. **R.G. 8782** e **R.P. 2000** – **IPOTECA
VOLONTARIA** per la somma di euro 1.500.000,00 (Capitale euro
1.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile
Pubblico del 26/02/2007 rep. 112961/26698 del Notaio Francesco Candiani di
Mestre (VE), a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per il diritto di
proprietà per la quota di 14/81 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di

12/81, contro _____ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per il diritto di proprietà per la quota di 14/81 e per il diritto di nuda proprietà per la quota di 12/81 e ancora contro _____ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per il diritto di proprietà per la quota di 29/81 e per il diritto di usufrutto per la quota di 24/81.

A margine della suddetta Nota di Iscrizione sono riportate le seguenti Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 27/10/2007 ai nn. R.G. 43600 e R.P. 7663 per Erogazione a saldo;

ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2013 ai nn. R.G. 721 e R.P. 138 per Proroga durata.

FORMALITA' risultanti a nome

Si riporta in allegato **F2** l'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico e con situazione aggiornata al 05/05/2017.

ISCRIZIONI:

- In data 01/08/2007 ai nn. R.G. 32689 e R.P. 8551 – **IPOTECA VOLONTARIA** per la somma di euro 525.000,00 (Capitale euro 350.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico del 20/07/2007 rep. 114326/27638 del Notaio Francesco Candiani di Mestre (VE), a favore

, contro _____ relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della suddetta Nota di Iscrizione sono riportate le seguenti Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 10/06/2008 ai nn. R.G. 20150 e R.P. 3280 per Erogazione a saldo;

ANNOTAZIONE presentata il **22/07/2010** ai nn. **R.G. 25352** e **R.P. 4378** per
Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE presentata il **05/12/2012** ai nn. **R.G. 33599** e **R.P. 5151** per
Proroga durata.

- In data **08/04/2008** ai nn. **R.G. 12214** e **R.P. 2661** – **IPOTECA VOLONTARIA** per la somma di euro 675.000,00 (Capitale euro 450.000,00),
derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Atto Notarile Pubblico del
07/04/2008 rep. 116538 del Notaio Francesco Candiani di Mestre (VE), a favore
della

, contro , relativamente agli immobili oggetto
della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

A margine della suddetta Nota di Iscrizione sono riportate le seguenti
Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il **06/04/2009** ai nn. **R.G. 11535** e **R.P. 2190** per
Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE presentata il **06/04/2009** ai nn. **R.G. 11536** e **R.P. 2191** per
Erogazione a saldo;

ANNOTAZIONE presentata il **22/07/2010** ai nn. **R.G. 25353** e **R.P. 4379** per
Restrizione di beni;

ANNOTAZIONE presentata il **05/12/2012** ai nn. **R.G. 33598** e **R.P. 5150** per
Proroga durata.

- In data **14/08/2013** ai nn. **R.G. 23114** e **R.P. 3371** - **IPOTECA GIUDIZIALE**
per la somma di euro 100.820,00 (Capitale euro 50.820,00; Interessi euro
20.000,00; Spese euro 30.000,00), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto
Giudiziario del 13/11/2012 rep. 6861/2012 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro _____, relativamente ai beni oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

TRASCRIZIONI:

- In data 20/01/2017 ai nn. R.G. 2049 e R.P. 1404 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Atto Giudiziario del 20/12/2016 rep. 8916/2016 dell'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Venezia, a favore della

_____ contro _____, relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato **F3** si riporta la Nota di Trascrizione.

* * *

Si quantifica per la spesa di cancellazione delle formalità pregiudizievoli la somma di euro 1.000,00 circa.

14) SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Lo scrivente ha assunto informazioni _____, il quale ha riferito che non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione.

15) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di tre unità immobiliari, ad uso magazzino/deposito, costruite in epoca incerta, sicuramente prima del 1967, con tipologie costruttive e architettoniche diverse tra loro, appartenenti ad un complesso edilizio unitario, sito in Comune di Venezia, Via Banchina Molini n. 14, che si sviluppa su un unico lotto urbanistico di forma rettangolare, stretto e lungo. Detti edifici, di cui le tre unità in oggetto fanno parte, hanno tutti un'unica area comune, con fondo in ghiaia, terra e solo parzialmente asfaltata, situata al centro del lotto che funge da strada di

distribuzione alle singole unità, sulla quale tutti i fabbricati risultano prospicienti. Gli immobili sono ubicati nel contesto dell'area industriale di Porto Marghera, vicini alla viabilità principale e nelle immediate vicinanze del nuovo ponte strallato, di forma curva con pilone centrale e tiranti in acciaio, visibile da lontano e di notevole pregio architettonico.

Descrizione particolareggiata dei beni

LOTTO _____ – (Subalterno 17)

I due corpi di fabbrica al Piano Terra sono separati tra loro dalla viabilità interna di collegamento; la porzione a Nord è adibita a magazzino, la porzione a Sud a locale mensa, con cucina e servizi.

Le caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato sono costituite da fondazioni in cemento armato, murature perimetrali in mattoni pieni di laterizio, pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento del tipo "bausta"; il Primo Piano soprastante alle unità in esame si compone di due sottotetti distinti, collegati tra loro da una passerella in legno; la struttura di copertura è unica ed è realizzata in legno; lo stato di finitura è al grezzo, senza serramenti.

La porzione a Sud è stata recentemente ristrutturata ed arredata

che la occupa; il locale è allestito con bancone bar, cucina e servizi; il pavimento è in tavolato di legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate; in alcune zone sono in mattoni pieni a faccia vista. Ci sono tre w.c., completi di pavimenti e rivestimenti in piastrelle, uno dei quali è attrezzato per disabili; la cucina ha pavimento e rivestimento parietale in piastrelle. L'impianto elettrico è con canaline a vista e corpi illuminanti sporgenti; l'impianto di riscaldamento è assente; i serramenti sono in metallo.

Complessivamente si può considerare mediocre il grado di finitura.

La porzione a Nord ha scarse finiture, i pavimenti sono parte in cemento e parte in vecchie piastrelle di clinker; le pareti e i soffitti sono intonacati e in scadente stato

di manutenzione; l'impianto elettrico è con canaline a vista del tipo industriale con plafoniere al neon; solo il bagno è di recente costruzione, ma denota scarsa manutenzione; la parete divisoria tra il magazzino A e B è in blocchi di cemento di colore grigio con interposte alcune righe di colore rosso.

Nella porzione di magazzino, individuata come magazzino A nella documentazione tecnica, ci sono delle pareti divisorie realizzate in modo precario, che dividono lo spazio in cinque vani adibiti a ripostigli, uno dei quali attrezzato con una cucina a parete; complessivamente il grado di finitura è scadente.

LOTTO _ _ _ (Subalterno 19)

Il magazzino in oggetto è costituito da un capannone contiguo ad altri simili che formano una schiera, con moduli uguali, di complessive cinque unità. L'immobile in oggetto è costituito da un unico vano, con pianta rettangolare delle dimensioni di circa m 10 x 15, diviso in due zone da una parete che si ferma all'imposta della copertura. Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono costituite da fondazioni in cemento armato, murature perimetrali in mattoni pieni di laterizio, pilastri e travi in cemento armato, copertura in cemento prefabbricato composta da pannelli nervati appoggiati su travi ad arco in cemento prefabbricato con struttura del tipo reticolare. A Ovest l'unità è in aderenza con il Subalterno 18 di altra proprietà, il muro perimetrale a Nord-Ovest coincide con il confine di proprietà, la parete divisoria a Est confina con il Subalterno 5 di stessa proprietà, la parete a Sud è prospiciente allo scoperto comune identificato con il Sub. 16.

Il magazzino consta di un unico vano diviso in due zone da una parete che si ferma all'altezza di imposta della copertura, ed è illuminato da un lucernario installato nella copertura stessa. La prima zona, antistante all'ingresso, è allestita come spazio espositivo di sculture, dipinti e oggetti d'arte in genere; ospita una bussola d'ingresso composta di vecchi serramenti di legno uniti tra loro artigianalmente; sulla destra dell'ingresso si trova una zona adibita a cucina-

pranzo e in adiacenza c'è un bagno con antibagno; sopra la zona cucina-pranzo e bussola d'ingresso è stato ricavato un soppalco, che si sviluppa su due livelli a quota diversa, nel quale c'è anche un vano allestito come camera da letto, il tutto con materiali riciclati e tecniche costruttive dal carattere precario.

La seconda zona si sviluppa a Nord, è divisa dal muro centrale e collegata da una apertura senza porte. Questo spazio è utilizzato come laboratorio per la costruzione di sculture, opere d'arte, ecc. da parte degli artisti che occupano l'immobile. A ridosso del muro divisorio con il Sub. 18 (parete Ovest) è stato costruito un altro soppalco, accessibile da una scala metallica con gradini in legno. Tale soppalco è stato costruito in due riprese, in quanto presenta materiali e tipologie costruttive diverse, anche qui con materiali riciclati e tecniche costruttive dal carattere precario. L'impianto elettrico è con canaline a vista e plafoniere al neon; non c'è l'impianto di riscaldamento; nella porzione Nord si trova una stufa a legna con canna fumaria in acciaio con uscita fumi nell'altra proprietà adiacente e probabilmente senza autorizzazione.

Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e conservazione dell'immobile.

LOTTO (Subalterno 21)

Trattasi di un magazzino con pianta a forma di trapezio, con pavimento rialzato di circa cm 85 rispetto al piazzale, e di due piccoli magazzini ubicati nel lato Est a confine con la Via Banchina Molini. Il magazzino a pianta trapezoidale ha caratteristiche costruttive simili agli altri immobili del complesso edilizio; ha copertura a due falde e manto in coppi. I due magazzini più piccoli invece hanno pareti perimetrali in muratura, copertura in tavolato di legno e lastre in fibrocemento con sovrastante manto in guaina bituminosa, il tutto con finiture precarie. Per queste unità, nel Provvedimento Unico 2011/136199, si identificavano due porzioni denominate magazzino A, di mq 177, e magazzino B di mq 72,35 e di

mq 35,95. Gli interventi previsti per il magazzino A (demolizione del pavimento rialzato e costruzione di laboratori al Piano Primo) non sono stati realizzati, mentre è stato costruito un soppalco in una zona del magazzino stesso.

Nel magazzino B esistono soltanto due piccoli vani, come da rilievo in allegato **C5**; tutto il magazzino sopra citato di mq 35,95 e parte del magazzino di mq 72,35 in realtà ora si presentano come volume non edificato, anche se storicamente legittimato dalla documentazione edilizia dell'epoca.

Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e manutenzione degli immobili

* * *

A completamento di quanto sin qui descritto si veda documentazione fotografica in allegato **H1**.

16) CONSISTENZA DEI BENI

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà. La Superficie Commerciale Vendibile dei locali è:

LOTTO _____ ; (Subalterno 17)

- Magazzino a Nord, Piano Terra, circa mq 285,00

- Magazzino a Sud, Piano Terra, circa mq 219,00

LOTTO _____ (Subalterno 19)

- Magazzino, Piano Terra, circa mq 155,00

LOTTO (Subalterno 21)

- Magazzino A, Piano Terra-Rialzato, circa mq 180,00

- Magazzini B, Piano Terra, circa mq 58,00

* * *

In allegato **C1** si riportano le piante degli immobili

17) VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto di stima, utilizzando il metodo del confronto con altri beni compravenduti sul mercato locale. Sono state assunte informazioni sia a carattere generale sia specifico.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le fonti di informazione assunte per la stima sono Agenzie Immobiliari di compravendita della zona di Mestre-Marghera e le quotazioni OMI presenti sul sito dell'Agenzia del Territorio e sul sito di Borsino Immobiliare, si veda all. **G1**.

VALUTAZIONE DEI BENI

Considerato il tipo di immobili, la loro ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, fatti i necessari confronti con compravendite di immobili simili, fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato degli immobili in località Marghera, si procede alla seguente stima del più probabile valore commerciale:

➤ **LOTTO** (Subalterno 17)

- Magazzino a Nord, Piano Terra

mq 285,00 x € 650,00 = € 185.250,00

- Magazzino a Sud, Piano Terra,

mq 219,00 x € 650,00 = € 142.350,00

Sommano € 327.600,00

A detrarre (decurtazioni e correzioni):

- costi per difformità interne (Sanatoria Edilizia) € - 3.500,00

- svalutazione del 15% perché occupato € - 49.140,00

Restano € 274.960,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO

AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € **275.000,00**

(Euro-DUECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)

➤ LOTTO (Subalterno 19)

- Magazzino, Piano Terra

mq 155,00 x € 650,00 = € 100.750,00

A detrarre (decurtazioni e correzioni):

- costi per difformità interne (Sanatoria Edilizia) € - 4.000,00

- svalutazione del 15% perché occupato € - 15.112,50

Restano € 81.637,50

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO

AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € **81.000,00**

(Euro-OTTANTUNOMILA/00)

➤ LOTTO (Subalterno 21)

- Magazzino A, Piano Terra-Rialzato,

mq 180,00 x € 650,00 = € 117.000,00

- Magazzini B, Piano Terra,

mq 58,00 x € 350,00 = € 20.300,00

Sommano € 137.300,00

A detrarre (decurtazioni e correzioni):

- costi per difformità interne (Sanatoria Edilizia)	€ -	3.000,00
- svalutazione del 15% perché occupato	€ -	<u>20.595,00</u>
Restano	€	113.705,00

VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO

AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € **114.000,00**

(Euro-CENTOQUATTORDICIMILAMILA/00)

***** O *****

A completamento della presente integrazione si riporta in forma tabellare il riepilogo delle stime di tutte le unità pignorate.

Riferimento CTU Arch. Barbazza		STIME
LOTTO		€ 82.000,00
LOTTO		€ 14.000,00
LOTTO _i		€ 12.000,00
LOTTO		€ 193.000,00
LOTTO		€ 42.000,00
LOTTO		€ 101.000,00
LOTTO		€ 131.000,00
LOTTO		€ 48.000,00
LOTTO		€ 89.000,00
LOTTO		€ 112.000,00
LOTTO		€ 79.000,00
LOTTO		€ 43.000,00
LOTTO	-	€ 275.000,00
LOTTO	-	€ 81.000,00
LOTTO _i	-	€ 114.000,00
TOTALE		€ 1.416.000,00

Come già segnalato nella precedente Perizia di Stima datata 30/05/2016 (Esecuzione Immobiliare n. 580/2013), il complesso edilizio è costituito da 18

unità immobiliari, delle quali 16 di proprietà .

tutte pignorate, e 2 di altra proprietà.

Trattandosi di unità edilizie molto frazionate ed intersecate reciprocamente, la vendita per sinoli lotti risulta molto difficile e poco appetibile. Si auspica pertanto un tentativo di vendita in un unico blocco a corpo, nella cui eventualità lo scrivente suggerisce un abbattimento in misura del 20% della somma complessiva stimata. Questa soluzione consentirebbe una riduzione dei tempi e dei costi della procedura.

Qualora si dovesse operare invece una vendita per singoli lotti, sussiste il concreto rischio che talune unità, meno interessanti, restino invendute per lungo tempo.

18) REGIME FISCALE DELLE CESSIONI

Essendo gli immobili beni strumentali (per natura) le cessioni saranno soggette a:

senza esercizio di opzione IVA

- IVA esente
- Imposta di registro euro 200,00
- Imposta ipotecaria 3 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta catastale 1 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta di bollo euro 230,00
- Tassa ipotecaria euro 35,00
- Voltura catastale euro 35,00

se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA

- IVA 22 %

CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto IVA

- Imposta di registro euro 200,00
- Imposta ipotecaria 3 % (con il minimo di euro 200)
- Imposta catastale 1 % (con il minimo di euro 200)

- Imposta di bollo euro 230,00
- Tassa ipotecaria euro 35,00
- Voltura catastale euro 35,00

-----0-----

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver adempiuto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

San Donà di Piave, 11 Giugno 2017

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza

19) ALLEGATI

- A1) Elaborato planimetrico con individuato il Lotto
- A2) Elaborato planimetrico con individuato il Lotto
- A3) Elaborato planimetrico con individuato il Lotto
- A4) Vista aerea
- A5) Estratto mappa catastale
- B1) Visura catastale Lotto
- B2) Planimetria catastale Lotto
- B3) Visura catastale Lotto
- B4) Planimetria catastale Lotto
- B5) Visura catastale Lotto
- B6) Planimetria catastale Lotto
- B7) Elaborato planimetrico con elencati tutti i subalterni appartenenti al Mapp. 62
- B8) Visura catastale al Catasto Terreni
- C1-C2-C3-C4-C5) Elaborati grafici e Provvedimenti edilizi
- D1) Copia del Certificato di destinazione urbanistica
- E1-E2-E3-E4-E5-E6) Copia dei Contratti di locazione forniti dalla parte esecutata

E7) Elenchi dei contratti di locazione, ricevuti dall'Agenzia delle Entrate di Venezia 2

F1) Nota di Trascrizione relativa all'atto di provenienza

F2) Elenco sintetico delle formalità pregiudiz., a nome della

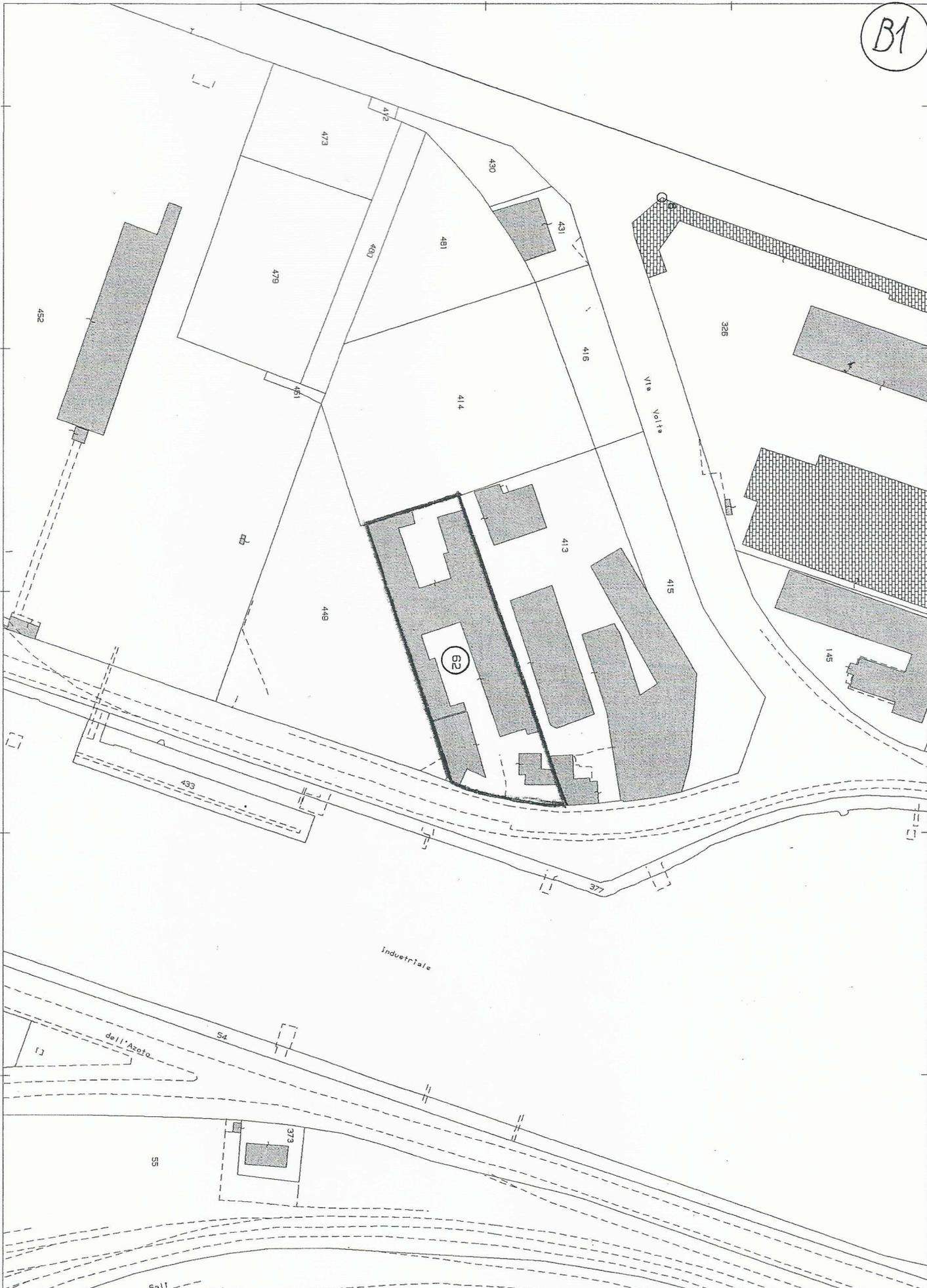
F3) Nota di Trascrizione relativa al Verbale di Pignoramento del 20/01/2017

G1) Quotazioni Immobiliari

H1) Documentazione fotografica

B1

E=1752700



1 Particella: 52