

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Esecuzione Immobiliare n. 532/2016

Promossa da: **Banca Credito Cooperativo del Veneziano
Soc. Coop. (Avv. Francesco Mazzarolli)**

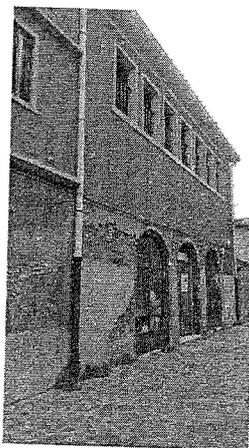
Contro:



G. E.:

DOTT.SSA MARTINA GASPARINI

RELAZIONE PERITALE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



Murano, Venezia - Ramo Baroviero n. 1

ONERI GRAVANTI SUL BENE

- **24.08.2009, nn. 30390/6628:** Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano ed a carico di [REDACTED] per la somma di € 3.000.000,00;
- **16.11.2016, nn. 36445/24312:** Pignoramento immobiliare a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano con sede in Bojon di Campolongo Maggiore (VE).

QUOTA PIGNORATA

INTERO

LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

Murano, Venezia - Ramo Baroviero n. 1

PREZZO DI STIMA

€ 1.098.293,50

SOMMARIO

QUESITI:

N. 1 IDONEITA' DOCUMENTI - CONTINUITA' DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL VENTENNIO
pagina n. 7
N. 2 GENERALITA' DEGLI ESECUTATI
pagina n. 8
N. 3 INDIVIDUAZIONE IMMOBILE - DESCRIZIONE CATASTALE
pagina n. 8
N. 3.1 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA
pagina n. 9
N. 3.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI IMMOBILI
pagina n. 9
N. 4 REGOLARITA' EDILIZIA
pagina n. 10
N. 5 STATO DI POSSESSO
pagina n. 11
N. 6 VINCOLI ED ONERI. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
pagina n. 11
N. 6.1 COSTO CANCELLAZIONE
pagina n. 12
N. 7 VALUTAZIONE
pagina n. 12
N. 8 QUOTA INDIVISA
pagina n. 13
N. 9 ALLEGATI
pagina n. 13
N. 10 IMPOSTA DI REGISTRO
pagina n. 14
N. 11 SCHEMA RIASSUNTIVO
pagina n. 14

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 - 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529



QUESITI:

1. L'esperto, prima di ogni attività verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'idoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;
2. L'esperto, verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale, richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in ogni caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** – ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimo di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 – 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529

presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

5. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi e limiti d'uso.



Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizione;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. Indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - **senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima** - le eventuali cause in corso;
8. Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq, il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;
9. Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 – 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel/Fax 041 914529



concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11. Dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12. Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

- lotto;
- diritto reale stagiato;
- quota di proprietà;
- identificativo catastale;
- valore attribuito.



Con provvedimento in data 02 febbraio 2017 la Signora G. E. Dott.ssa Martina Gasparini del Tribunale di Venezia, nominava il sottoscritto Architetto Claudio Pepe - iscritto all'Albo degli Architetti di Venezia al n.1386 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n.547 - esperto per la stima dei beni immobiliari indicati nell'atto di pignoramento.

Il sottoscritto, ricevuto l'onorevole incarico, iniziava le ricerche presso i vari uffici competenti per evadere i quesiti formulati.

Successivamente, previo avviso all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] lettera raccomandata a.r. n.150386827615 del 24.02.2017 eseguiva in data 20.03.2017 il sopralluogo in sito.

Intraprendeva quindi a tavolino lo studio degli atti di causa, e dei dati rilevati sul posto e negli uffici competenti.

Espone ora il seguente rapporto di consulenza tecnica, a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti:

**CAPITOLO 1: IDONEITA' AI SENSI DEL 2° COMMA
ART. 567 C.P.C. E TITOLARITA'**

TITOLARI/PROPRIETARI ATTUALI:

Ai sensi del 2° Comma Art. 567 c.p.c. i documenti prodotti sono idonei e attestano che i beni di cui alla presente relazione di stima (secondo quanto riportato nel certificato notarile prodotto dalla Dott.ssa Notaio Nicoletta Spina del 16 dicembre 2016) sono in ditta all'esecutata:

[REDACTED] in persona del legale
rappresentante pro tempore [REDACTED]
[REDACTED]

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita stipulato in data 12 agosto 2009 di cui al rep. n. 35014 a rogito del Notaio Paolo Chiaruttini di Venezia in San Marco n° 4410, trascritto il 24 agosto 2009 ai nn. 30389/18491.

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 – 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529

CAPITOLO 2:

**GENERALITA' DEGLI ESECUTATI
CODICE FISCALE E REGIME PATRIMONIALE**

[REDACTED] in persona del legale
rappresentante pro tempor [REDACTED]
[REDACTED]

CAPITOLO 3:

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO E DESCRIZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è catastalmente descritto nel modo che segue:

CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI VENEZIA, FG. 51:

- Opificio ai piani terra, primo e secondo, mappale 495, subalterno 8, Ramo Baroviero n. 1, piano T-1-2, Cat. D/1, Rendita € 4.940,40.

Verificata la corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi risultano delle differenze lungo il perimetro del fabbricato per l'assenza di n. 3 fori finestra e rispettivamente: un foro finestra sul lato ovest del piano terra, uno sul ripostiglio del lato est e l'altro sul ripostiglio del lato sud del piano primo; mentre all'interno tutte le tramezzature, i corpi scala e il montacarichi sono stati completamente demoliti. Pertanto non c'è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato attuale.

IL TUTTO IN DITTA A:

[REDACTED]
[REDACTED] ntera proprietà.

CONFINI:

Il fabbricato confina a nord con il mappale 495 sub. 9, a sud con i mappali 45, 148 e 149, ad est con Ramo Baroviero e ad ovest con Calle del Cimitero.

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 – 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529



CAPITOLO 3.1 **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE
DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di Venezia (VE) a Murano in Ramo Baroviero n. 1, e risulta accatastato per attività produttive; è servito dai mezzi pubblici per raggiungere Venezia e la terraferma.

CAPITOLO 3.2 **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DEGLI
IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Il fabbricato è stato realizzato in Ramo Baroviero n. 1 in Murano, Venezia.

Il manufatto si compone di un unico vano da terra a cielo essendo state demolite tutte le parti interne, compresa la pavimentazione del piano terra, comunque inutilizzate. Rimangono inalterate le facciate, salvo quanto indicato come variazione alcuni fori segnalati nel cap. 3.

L'attuale ingresso avviene da Ramo Baroviero.

L'altezza complessiva dell'immobile è di m 11,20.

La superficie vuoto per pieno è di mq 420,22 corrispondenti a mc 3.788,35 tenuto conto delle differenze tra i vari piani.

L'immobile si trova in uno stato di abbandono per il quale tutta la parte dei serramenti, dei rivestimenti interni e degli impianti risultano inutilizzabili.

Il corpo di fabbrica si trova nella Variante al P.R.G. per l'isola di Murano ed è disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 11.1.2 **"Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (Nr)" - scheda 12.**

La denominazione "unità edilizia novecentesca di nuova ideazione" si definisce come l'unità edilizia che, sebbene concepita secondo criteri e tecnologie che differiscono radicalmente degli edifici antichi, non appare sostituibile con intervento diretto ma solo con una trasformazione complessiva del contesto.

- Edificio Ante 1967;
- Licenza di Costruzione Edilizia Prot. Gen. n° 37592 Licenza n° 611/72 del 18/05/1973 per la costruzione di un locale caldaia a nome dell' [REDACTED]
- Concessione in Sanatoria Prot. n° 4317/2656/00 del 28/04/1995 per l'aumento di volume a ridosso dell'ex cabina di proiezione e il cambio di destinazione d'uso da commerciale (cinema) ad attività artigianale a nome dell' [REDACTED]
- Autorizzazione Prot. n° 2000/674 del 04/07/2000 per la sostituzione di una copertura in ondolux con copertura in coppo a nome della [REDACTED]
- Concessione Parziale in Sanatoria Prot. n° 2000/19304 Prot. Gen. n° 2000/171002 del 30/11/2001 per modifiche interne ed esterne a nome della [REDACTED] (comproprietario), [REDACTED]

CAPITOLO 5: STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Gli immobili indicati in premessa risultano intestati a:

- [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore [REDACTED] proprietario dell'intera quota.

CAPITOLO 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Esaminati i registri ipotecari presso la CC.RR.II. di Venezia, risultano i seguenti vincoli a carico degli immobili e precisamente:

ISCRIZIONI:

- **24.08.2009, nn. 30390/6628:** Ipoteca volontaria iscritta in data 24.08.2009 ai nn.30390/6628 per € 3.000.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Veneziano ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] garanzia di mutuo Fondiario.

TRASCRIZIONI:

- **16.11.2016, nn. 36445/24312:** Pignoramento immobiliare trascritto in data 16.11.2016 ai nn. 36445/24312 contro [REDACTED]

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 – 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529

[REDACTED] ed a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano con sede in Bojon di Campolongo Maggiore (VE).

Vincoli che potranno essere cancellati con il Decreto di trasferimento:

- 16.11.2009, nn. 30390/6628 - iscrizione
- 16.11.2016, nn. 36445/24312 - trascrizione

CAPITOLO 6.1: **COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

L'ammontare proporzionale delle spese da sostenere da parte della cancelleria per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta a € 329,00 = risultante come segue :

n. 1 ipoteca volontaria	€ 35,00
n. 1 pignoramento immobiliare	€ 294,00
	<hr/>
	€ 329,00

CAPITOLO 7 **VALORE DEI BENI DA SOTTOPORRE ALL'ASTA**

In riferimento a:

- all'ubicazione dell'immobile e delle pertinenze relativamente alla zona urbana in cui lo stesso è collocato;
- al suo livello di servizi e accessibilità;
- preso in esame i valori dei terreni con caratteristiche tipologiche e ampiezza simili a quello oggetto di stima;
- accertato l'attuale tendenza del mercato immobiliare nelle zone in oggetto;
- verificata la vetustà e il degrado dell'immobile;
- i relativi costi di demolizione;

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 – 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529



considerato quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di così valutare:

- INTESTATARIO

Società [REDACTED] con sede legale [REDACTED]
[REDACTED] proprietà intera.

- FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE

Mc 3.788,35 a €/mc 320,00 = € 1.212.272,00

€ 1.212.272,00

€ 1.212.272,00

A DETRARRE

- Costo della demolizione e trasporto del materiale
alla pubblica discarica

Mc 3.788,35 a €/mc 30,00 = € 189.417,50

€ 113.650,50

- Costo cancellazione delle formalità pregiudizievoli

€ 329,00

€ 1.098.293,50

CAPITOLO 8:

QUOTA INDIVISA

La proprietà degli immobili oggetto di stima risultano interamente a

[REDACTED]

CAPITOLO 9

**ALLEGATO ALLA PRESENTE
RELAZIONE PERITALE**

Incarico Tribunale di Venezia, Verbale di Giuramento, Lettera comunicazione sopralluogo, Copia Licenza di Costruzione Edilizia, Copia Concessione in Sanatoria, Copia Autorizzazione, Copia Concessione parziale in Sanatoria, Copia Certificato di Stato Libero, Atto di Provenienza, Documentazione Catastale, Visura Ipotecaria, Documentazione fotografica.

Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 - 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529

CAPITOLO 10:

IMPOSTA DI REGISTRO

Gli immobili vanno assoggettati ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestate a persone fisiche.

CAPITOLO 11:

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO

DIRITTO REALE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
QUOTA DI PROPRIETA'

VALORE ATTRIBUITO

PIENA PROPRIETA'
INTERO
Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono catastalmente descritti nel modo che segue: CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI VENEZIA, FG.51 - Mappale 495, sub. 8, Ramo Baroviero n. 1, piano T-1-2, cat. D/1, R.C. € 4.940,40 (Fabbricato ad uso artigianale)
IL TUTTO IN DITTA A: 
€ 1.098.293,50

Venezia, Mestre il 27 Luglio 2017

Arch. Claudio Pepe



Arch. Claudio Pepe, Via Cesco Baseggio n. 7 - 30174 Mestre, Venezia
Cell. 348 0730274 Tel./Fax 041 914529