

**TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**Procedura di esecuzione immobiliare**

**Promossa da: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA**  
**con gli avv. ti Gianfranco Graziadei, Matteo Ghisalberti, William**  
**Manuel Zilio**

**contro:** 

**N° Gen. Rep. 373/2017**  
**Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.: 04-12-2018**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Martina Gasparini**

**RAPPORTO DI**  
**VALUTAZIONE**

**Lotto unico**

**Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco**  
**Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F**  
**Partita IVA: 00980390272**  
**Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre**  
**Telefono: 041985600 Fax: 041985600 cell. 3392960316**  
**Email: [architettovarisco@libero.it](mailto:architettovarisco@libero.it)**  
**Pec: [daniele.varisco@archiworldpec.it](mailto:daniele.varisco@archiworldpec.it)**

**LOTTO UNICO - Comune di VENEZIA - Mestre, località Zelarino, Via Caravaggio 11, C.F. foglio 121, mappale 1003 (Cat. D/7)**

**1. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI**

- In data 13-09-1996, ai numeri 6286-4534, risulta la trascrizione dell'atto unilaterale di obbligo autenticato in data 06-03-1996 numero 52417 di repertorio del notaio Carlo Vianini di Mestre, mediante il quale [REDACTED] obbligava verso il **Comune di Venezia**, per sé e per aventi causa "vista la concessione edilizia n. 95/10839 richiesta al Comune di Venezia per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso artigianale sito in Venezia - Zelarino, via Caravaggio 11, identificato al NCEU col mappale 620 sub.1 - foglio 13 del Comune di Venezia ... a) ad utilizzare l'impianto produttivo esclusivamente per le esigenze dell'attività artigianale della ditta medesima e consociate; b) a corrispondere, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella trascrivenda convenzione, una sanzione che verrà stabilita dal Consiglio Comunale fino ad un massimo del doppio del costo di costruzione delle opere di ristrutturazione di progetto determinato dall'UTE con riferimento alla data di accertamento dell'inosservanza; in caso di non rispetto della destinazione d'uso dell'edificio la sanzione è fissata nella misura massima di cui sopra, sono fatte comunque salve le sanzioni previste dalle vigenti leggi; c) in caso di dismissione dell'attività di cui al punto a) ad utilizzare l'immobile esclusivamente per attività compatibili con il piano vigente previa acquisizione di nuovo atto autorizzativo, se dovuto".
- In data 20-11-2012, ai numeri 32145-4771, risulta l'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contratto con atto notarile del 16-11-2012, numero 87470 di repertorio del notaio Luigi la Gioia di Roma, a favore di **Cassa di Risparmio di Fermo spa con sede in Fermo (AP), CF 00112540448.**
- In data 27-07-2017, ai numeri 25086-16577, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, in di atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia del 10-07-2017, numero 4380 di repertorio a



favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa con sede in Fermo (AP), CF 00112540448.

**2 INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI**

Il bene è pignorato per l'intero di proprietà della [REDACTED]

**3 INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI**

Il bene si trova nel Comune di Venezia - Mestre, località Zelarino, Via Caravaggio 11.

**4 INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA**

**Valore di stima:** Euro 905.400,00

Costi di cancellazione = Euro 329,00;

Costi per APE = Euro 300,00;

Costi sanatoria = Euro 4.732,00

Valore al netto delle decurtazioni Euro 900.039,00 (Euro 905.400,00 - Euro 329,00 - Euro 300,00 - Euro 4.732,00 = Euro 900.039,00).



## SOMMARIO

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag. 09
2 GENERALITA' ESECUTATO	pag. 09
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 10
4 STATO DI POSSESSO	pag. 14
5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 14
6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA	pag. 20
6BIS CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO	pag. 25
7 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	pag. 25
8 SCHEMA PER ASTA	pag. 25

## QUESITO

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

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

### Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, la **continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il

difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;

2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento - **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed



il relativo titolo, ovvero dall'esecutato. Qualora i beni siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi il consulente l'adeguatezza del canone in relazione allo stato del mercato, la data di registrazione, 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 l'esperto i vincoli e gli 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:
7. **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
8. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
  - iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



9. indichi l'esperto, 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 - **detraendo il prezzo di queste dal valore di stima.**
10. l'esperto 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 ai punti 7 e 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;
11. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene sia 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, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;



12. allegli l'esperto almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
13. dica l'esperto 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;
14. predisponga l'esperto uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
  1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti





d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della Forza Pubblica qualora l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto è pregato di prestare giuramento prima dell'inizio delle operazioni peritali e di unire al momento del deposito della stima copia in carta semplice per il professionista che sarà delegato alla vendita ed una copia della stessa su supporto informatico.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 30.06.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.




### LOTTO UNICO

Beni siti in Comune di Venezia - Mestre, località Zelarino, Via Caravaggio 11, C.F. foglio 121 mappale 1003 (D/7)

**1) Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.**

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto, datata 06-09-2017.

**2) Generalità esecutato**

-   

- Amministrato unico 



- NUMERO REA [REDACTED]

- Codice Fiscale - Partita IVA [REDACTED]

Tutto ciò risulta da visura effettuata presso Camera di Commercio Industria e Artigianato di Roma (all.1).

3) Individuazione catastale dei beni, tipologia, ubicazione, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

Oggetto di pignoramento sono i seguenti beni immobili:

Quota di 1/1 del diritto di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone industriale con relativo scoperto esclusivo ad uso parcheggi e spazi di manovra.

Il bene è costituito, al piano terra, da un ampio laboratorio, uffici e accessori, al piano primo, da un ufficio con relativo antibagno e bagno.

Il bene è ubicato nel Comune di Venezia - Mestre, Via Caravaggio 11.

3a) Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 121, mappale 1003, Categoria D/7, rendita Euro 12.988,00;

Intestatari:

- [REDACTED]  
[REDACTED]



**Non è corretta la sede legale della società che invece è a Roma.**

Si allegano visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali ed all'estratto di mappa (all.2).

**La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato.**

### 3b) Regolarità edilizia

Relativamente all'immobile sopra descritto si sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi (all.3).

- Concessione edilizia n. 2012 del 02-01-1963;
- Relativa abitabilità con n. 43812 del 29-01-1965;
- Autorizzazione in sanatoria prot. n. 94/2194 del 08-02-1995;
- Concessione in sanatoria prot. n. 177733/50172/00 del 18-01-1996;
- Concessione in sanatoria prot. n. 32751/50749/00 del 18-01-1996;
- Concessione edilizia prot. n. 95/10839 del 23-01-1996;
- Autorizzazione prot. n. 96/1356 del 18-06-1996;



- DIA prot. n. 99ME048404 del 14-04-1999;
- Certificato di agibilità rilasciato con protocollo 43740 del 30-01-2003;
- DIA prot. n. 0161712 del 17-04-2003.

Per quest'ultima pratica non risulta dichiarazione di agibilità.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare in analisi rilevata dallo scrivente in sede del sopralluogo effettuato in data 27-09-2018 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto risultante dagli elaborati grafici concessionati:

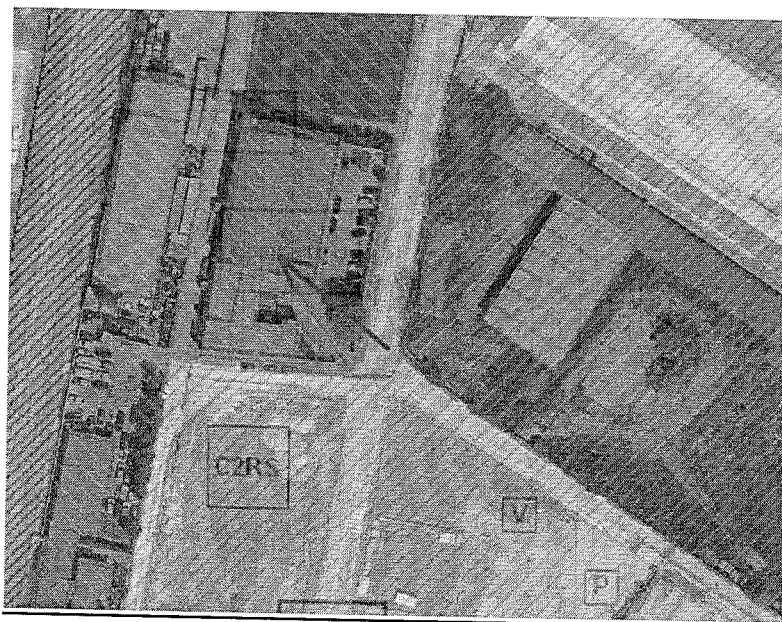
- diverso distributivo interno nella zona d'ingresso/reception;
- realizzazione di una scala a chiocciola nel locale officina che consente l'accesso a locali tecnici.

I costi per la sanatoria si possono individuare nell'intorno di Euro 1.000,00 per la sanzione, Euro 232,00 per diritti oltre alle spese professionali che si quantificano nell'intorno di Euro 3.500,00 comprensive della pratica catastale.

Sommano Euro 4.732,00.

### 3c) Destinazione urbanistica





### Estratto PRG per la Terraferma di Venezia

Il mappale 1003 del Foglio 121 è individuato dal V.PRG per la terraferma approvato con D.G.R.V. n. 3904 del 03-12-2004 e successive modifiche ed integrazioni, come *“aree produttivo-commerciali di riconversione funzionale di completamento - zona Db”* normato dall'articolo 36 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione.

Gli strumenti urbanistici sono i seguenti:

DB: D/B-PCP via Caravaggio ovest *“Approvazione PCP ambito ZTO D/B - Aree produttivo commerciali di riconversione funzionale via Caravaggio Zelarino (segue a ME380), approvato con D.C.C. n. 21 del 27-01-2010.*

Comparto B: D/B-PCP via Caravaggio ovest, Approvazione PCP ambito ZTO D/B - Aree produttivo commerciali di riconversione funzionale via Caravaggio Zelarino. (segue a ME380), previsto con



D.C.C. n. 21 del 27-01-2010.

#### **4) Stato di possesso dei beni**

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultavano liberi.

In data 10-07-2018 lo scrivente ha richiesto al G.E. la nomina di un custode in quanto, a seguito della mancata risposta della Nipu srl alla richiesta di sopralluogo, si rendeva necessario un accesso con l'ausilio della Forza Pubblica.

In data 11-07-2018 è stato quindi nominato custode dal G.E. l'Istituto Vendite Giudiziarie di Venezia.

Successivamente [REDACTED] in data 06-08-2018, ha contattato lo scrivente ed ha acconsentito al sopralluogo avvenuto in data 27-09-2018.

#### **5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Da visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - effettuata tramite dispositivo meccanizzato, nonché su supporto cartaceo, aggiornata alla data del 15-10-2018, è emerso quanto segue (all.4).

##### **5a) Provenienza:**

- In data 23-12-1994, ai numeri 26092-18027, risulta la trascrizione dell'atto di compravendita del 22-12-1994 n. 50893 di repertorio del notaio Carlo Vianini di Mestre



mediante il quale il [REDACTED]  
[REDACTED]  
coniugato in regime di separazione dei beni, vendeva  
alla [REDACTED]

[REDACTED] "il fabbricato :  
NCEU - Comune di Venezia - Z.C. 9 - sez. Zelarino - Foglio  
13 - mappale 620 sub. 1 - via Hayes - p.T (scheda n. 3259 di  
prot. in data 13-06-1988) che identifica capannone ad uso  
industriale con accessori in Venezia a Zelarino, via  
Caravaggio civ. 11, il tutto posto al piano terra con relativo  
sedime e lo scoperto annesso costituenti nell'insieme il  
mappale 628 (ex 628/a) di ha 0.26.35 del C.T. Foglio 13 (come  
da tipo di frazionamento allegato in copia all'atto in data 30-  
11-1992 n. 14974 rep. notaio Marciano di Mestre), confinate a  
nord con altra unità (mappale 620 sub. 2) e mapp. 627, ad est  
con il mappale 828 (ex 628/b), sede stradale, a sud con il  
mappale 629 (asse strada) ad ovest con asse strada ... "

- In data 01-12-2000, ai numeri 34676-22659, risulta la trascrizione dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 03-10-2000, numero 24888 di repertorio del notaio Sandi Luigi Massimo di Venezia, per mezzo del quale del quale [REDACTED]  
[REDACTED] mutava la sua denominazione sociale in [REDACTED]



- [REDACTED]
- In data 31-12-2002, ai numeri 44259-30100, risulta la trascrizione dell'atto di compravendita del 18-12-2002 numero 53008 di repertorio del notaio Stefano Bandieramonte di Venezia mediante il quale [REDACTED]

[REDACTED]  
vendeva a [REDACTED]

- [REDACTED] il seguente immobile "sito in Venezia-Zelarino alla via Caravaggio n. 11 e precisamente - capannone al piano terra ad uso laboratorio ed uffici industriale con accessori anche al primo piano e scoperto esclusivo di pertinenza confinante nell'insieme con proprietà di terzi e sede stradale, con asse strada, salvo altri. Il tutto è riportato nel NCEU del Comune di Venezia - Sezione Zelarino - Foglio 2E/13 - mappale 1003 - via Castellana n. 320 - piano terra T-1 - Z.C.9 - Cat D/7 .. Rc Euro 12.904 giusta denuncia di variazione dell'originale mappale 620 sub. 1 n. protocollo 254937 presentata in data 26-11-2002 ... La società venditrice garantisce espressamente che l'atto d'obbligo autenticato in data 06-03-1996 n. 52417 di repertorio del notaio Vianini di Mestre ... trascritto a Venezia il 19-03-1996 ai nn. 6286-4534 è automaticamente decaduto in data 23-02-1998 e pertanto non ha contenuto pregiudizievole per il presente atto... "
- In data 20-11-2012, ai numeri 32144-22639, risulta la





trascrizione dell'atto di compravendita del 16-11-2012  
numero 87469 di repertorio del notaio Luigi La Gioia,  
notaio in Roma, mediante il quale [REDACTED]

[REDACTED] vendeva a  
[REDACTED]

[REDACTED] il seguente immobile "sito in Comune di  
Venezia, località Zelarino, via Caravaggio n. 11 (già via  
castellana n. 32/D , come tuttora risultante in Catasto) e  
precisamente - capannone al piano terra, ad uso laboratorio ed  
uffici industriale con accessori anche al primo piano e scoperto  
esclusivo di pertinenza confinante nell'insieme con proprietà  
di terzi, con proprietà di terzi e sede stradale, con asse strada,  
salvo altri e/o diversi confini. Detto immobile è censito al  
Catasto Fabbricati del Comune di Venezia - Sezione Mestre-  
alla sezione Urbana Zelarino ZE - Foglio 13 - particella 1003  
- via Castellana n. 32/D - piano terra T-1 - Z.C.9 - Cat. D/7  
... Rc Euro 12.988,00 ... Le parti dichiarano inoltre la  
conformità di detta planimetria e dei dati catastali allo stato di  
fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale  
(ad eccezione della toponomastica: in catasto "Via Castellana  
n. 32/D invece che, come dovrebbe correttamente essere: "Via  
Caravaggio n. 11" (all.5)

5b) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli altri pesi o  
limitazioni d'uso



- In data 13-09-1996, ai numeri 6286-4534, risulta la trascrizione dell'atto unilaterale di obbligo autenticato in data 06-03-1996 numero 52417 di repertorio del notaio Carlo Vianini di Mestre, mediante il quale [REDACTED] [REDACTED] 4, si obbligava verso il **Comune di Venezia**, per sé e per aventi causa *"vista la concessione edilizia n. 95/10839 richiesta al Comune di Venezia per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso artigianale sito in Venezia - Zelarino, via Caravaggio 11, identificato al NCEU col mappale 620 sub.1 - foglio 13 del Comune di Venezia ... a) ad utilizzare l'impianto produttivo esclusivamente per le esigenze dell'attività artigianale della ditta medesima e consociate; b) a corrispondere, in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella trascrivenda convenzione, una sanzione che verrà stabilita dal Consiglio Comunale fino ad un massimo del doppio del costo di costruzione delle opere di ristrutturazione di progetto determinato dall'UTE con riferimento alla data di accertamento dell'inosservanza; in caso di non rispetto della destinazione d'uso dell'edificio la sanzione è fissata nella misura massima di cui sopra, sono fatte comunque salve le sanzioni previste dalle vigenti leggi; c) in caso di dismissione dell'attività di cui al punto a) ad utilizzare l'immobile esclusivamente per attività compatibili con il piano vigente previa acquisizione di nuovo atto autorizzativo, se dovuto "*.



- In data 20-11-2012, ai numeri 32145-4771, risulta l'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo contratto con atto notarile del 16-11-2012, numero 87470 di repertorio del notaio Luigi la Gioia di Roma, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo spa con sede in Fermo (AP), CF 00112540448, contro [REDACTED] per la somma capitale di Euro 1.500.000,00 e la somma totale di Euro 3.750.000,00, durata 15 anni. L'immobile colpito risulta il mappale 1003 del Foglio 13.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data 27-07-2017, ai numeri 25086-16577, risulta la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, in di atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia del 10-07-2017, numero 4380 di repertorio a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa con sede in Fermo (AP), CF 00112540448, contro [REDACTED]. L'immobile colpito risulta il mappale 1003 del Foglio 121.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri;



- atti di asservimento urbanistici, tranne l'atto d'obbligo trascritto in data 19-03-1996 ai numeri 6286-4534 sopra citato;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;
- altri pesi o limitazioni d'uso.

**6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone industriale con relativo scoperto esclusivo ad uso parcheggi e spazi di manovra.

Il bene è costituito, al piano terra, da un ampio laboratorio, uffici e accessori, al piano primo, da un ufficio con relativo antibagno e bagno.

Il bene è ubicato nel Comune di Venezia - Mestre, località Zelarino, Via Caravaggio 11, in prossimità dello svincolo "Castellana" della Tangenziale di Mestre, poco distante dal centro abitato, di facile accessibilità.

Il complesso edilizio, eretto nei primi anni '60 e frutto di successive modifiche, presenta elementi in cemento armato costituiti da pilastri e travi e tamponamenti in laterizio.

La copertura è, in parte a volta ed in parte piana, mascherata da elementi in lamiera ancorati su elementi in ferro.

**Corpo ad uso uffici al piano terra**

E' costituito da un ingresso con bagno, un corridoio, otto locali ad



uso ufficio, due bagni con antibagno.

Vi sono inoltre due accessi secondari.

Tutti i locali sono accessibili anche dal laboratorio.

Una scala interna consente il collegamento al piano primo.

I bagni presentano rivestimenti parietali in ceramica.

La pavimentazione è in parte in legno e in parte in ceramica.

I serramenti sono in alluminio, dotati di vetrocamera.

Le porte interne sono in legno.

I locali presentano controsoffittature.

Vi sono gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento-raffrescamento ad aria.

Gli impianti necessitano di verifica per la messa a norma.

L'immobile si trova internamente in cattive condizioni di conservazione.

Si notano copiose tracce di umidità e infiltrazione sulla muratura.

Corpo ad uso laboratorio/officina al piano terra.

E' costituito da unico ampio locale all'interno del quale vi sono carri ponte per la movimentazione delle merci.

Vi sono inoltre locali accessori quali bagni, infermeria, ripostiglio, magazzino e un locale costituito dalla vecchia cabina elettrica.

Una scala a chiocciola in ferro posta nell'ampio locale consente l'accesso a locali tecnici.

La pavimentazione è in cemento liscio e ceramica.

In alcuni locali accessori vi sono rivestimenti in ceramica.

I soffitti presentano in parte controsoffittature.



I serramenti sono in alluminio, dotati di vetro singolo.

Il corpo è dotato di portoni carrabili di ampie dimensioni, in lamiera preverniciata.

Vi sono gli impianti idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento e raffrescamento ad aria.

Gli impianti necessitano di verifica per la messa a norma.

Il corpo ad uso laboratorio/officina con relativi accessori si trova internamente in discrete condizioni di conservazione.

#### Corpo ad uso uffici al piano primo

E' costituito da un ufficio con bagno e antibagno raggiungibili da una scala interna.

Tale corpo si trova in pessime condizioni di conservazione a causa di copiose infiltrazioni provenienti dalla copertura.

#### Scoperto

Lo scoperto è pavimentato con blocchetti in calcestruzzo autobloccanti e presenta recinzione costituita da muro in cemento armato con sovrastanti elementi in ferro.

Gli accessi sono costituiti da cancelli formati da elementi in ferro.

La superficie commerciale viene determinata in complessivi mq 1509,00 applicati i coefficienti correttivi convenzionali indicati nella seguente tabella:

piano	Locale	Superfici Utili calpestabili	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Lorda-comm.le
CORPO UFFICI				
Piano terra	Ingresso	25,68	1,00	



	Rip.	1,75	1,00	
	Anti e wc	5,25	1,00	
	Corridoio	31,00	1,00	
	n. 8 uffici	220,57	1,00	
	Anti e wc	6,78	1,00	
	Altro ingresso	7,50	1,00	
		298,53		365,62
<b>Primo</b>	Ufficio	43,13	1,00	
	Anti e wc	4,45	1,00	61,27
<b>Totale corpo uffici</b>		346,11		<b>426,89 arrot. 427</b>
<b>CORPO laboratorio/officina</b>				
Piano terra	Magazzino-officina	817,00	1,00	
	Anti wc/inf./rip.	37,80	1,00	
<b>Totale corpo mag/off</b>		854,80		<b>948,42 5arrot. 948</b>
<b>SCOPERTO esclusivo</b>				
Scoperto pertinenziale		Sup lotto 2635 - sedime fabbricati = 2635-1313 = 1322	0,10 per la superficie coperta; 0.02 per l'eccedenza	1313 x 0,10 = 131,30 1322 x 0,02 = 2,64 sommano 133,94 arrot. 134
<b>Totale corpo uffici, corpo magazzino/officina e scoperto</b>				<b>1509</b>



Allo scoperto è stato applicato il coefficiente 0,10 ove si trova il sedime del complesso, il coefficiente 0,02 per l'eccedenza.

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetico - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, valutati i dati relativi a compravendite aventi ad oggetto immobili simili, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore (Cera NG Servizi Immobiliari, capannone fronteggiante l'unità in esame, mq 850, Euro 600.000,00 pari ad Euro 705/mq, Studio C di Stefano Battistetti, capannone in prossimità dell'unità in esame, mq 600, Euro 450.000,00 pari ad Euro 750/mq, Frhome real Estate Roma, capannone in esame, mq 1500, Euro 1.200.000,00 pari ad Euro 800/mq), valutati i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Fascia suburbana/Marghera - capannoni industriali - stato ottimo, Minimo Euro 650,00, Massimo Euro 800,00 - unica zona della quale si sono reperiti dati su capannoni industriali), Nomisma (capannoni - stato usato, Minimo Euro 538,25, Medio Euro 606,74, Massimo Euro 675,24), considerata l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione e tutto quanto sopra esposto, si è individuato nell'intorno di Euro 600,00/mq, il prezzo corrente di mercato realizzabile per gli immobili in analisi.

**Il valore complessivo dell'unità ad uso capannone con uffici e accessori nonché relativo scoperto esclusivo individuata con il mappale 1003, può dunque così stimarsi:**





mq 1509 X Euro 600,00/mq = Euro 905.400,00

6bis) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;

L'atto di provenienza precisa che l'immobile "è stato dotato dell'attestato di qualificazione energetica giusta quanto disposto dall'art. 6, comma 1 bis, DLS 192/2005 e smi, attestato rilasciato in data 24-10-2011 ... che in originale la parte venditrice ha già consegnato prima dell'atto."

Da visura effettuata presso il sito della Regione Veneto, non indica l'esistenza di classamento energetico.

Il costo per l'ottenimento di detto certificato è di circa Euro 300,00.

#### **7) Imposizione fiscale.**

La vendita sarà soggetta ad IVA.

#### **8) Schema identificativo beni immobili da astare.**

Beni siti nel Comune di Venezia - Mestre, località Zelarino, Via Caravaggio 11.

Diritto reale staggito: piena proprietà;

Quota di proprietà: Quota di 1/1 della Immobiliare ██████████

Identificazione catastale: foglio 121, mappale 1003, (categoria D/7);

Valore di stima: Euro 905.400,00

Costi di cancellazione = Euro 329,00;

Costi per APE = Euro 300,00;

Costi sanatoria = Euro 4.732,00



Valore al netto delle decurtazioni Euro 900.039,00 (Euro 905.400,00 - Euro 329,00 - Euro 300,00 - Euro 4.732,00 = Euro 900.039,00).

\*\*\*\*\*

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

- Allegato 1** visura CCIAA;
- Allegato 2** visure catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa;
- Allegato 3** documentazione relativa alla legittimità;
- Allegato 4** visura Agenzia del Territorio Venezia, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Allegato 5** atto di provenienza 18-11-2012 n. 87469 di rep. Notaio La Gioia;
- Allegato 6** documentazione fotografica.

Mestre, 25 ottobre 2018

il CTU  
architetto Daniele Varisco

