

**Tribunale di Venezia**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° R.G.E. **142/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2019 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Zanon**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**EX ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.**

**Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Arch. LAURA GHEZZI

**Codice fiscale:** GHZLRA56M56L736L

**Studio in:** Via Cappuccina 15/D - 30172 Mestre-VE

**Telefono:** 041 944713

**Email:** laura.ghezzi@live.com

**Pec:** laura.ghezzi@archiworldpec.it

## SCHEMA RIASSUNTIVA

- 1) Indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca e trascritto pignoramento:

### ISCRIZIONI

**Conservatoria di Venezia - nota di iscrizione del 10/02/2011 nn. 4897/831**

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO

Ipoteca volontaria di € 1.260.000,00

capitale: € 700.000,00 tasso interesse annuo. 3,4%

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

SOGGETTI A FAVORE

██  
██  
██  
██

### PIGNORAMENTI

**Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 04/04/2018 nn. 10719/7475**

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

SOGGETTI A FAVORE:

██  
██  
██  
██

- 2) Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:

**I beni immobili risultano pignorati per l'intero**

- 3) Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:

**Comune di Venezia (VE), località Mestre**

**Via Premuda nn. 12, 14, 16**

- 4) Indicazione del prezzo di stima: **LOTTO UNICO**

**valore attribuito al netto delle detrazioni**

**Euro 670.000,00 (seicentoseptantamila/00)**

**SOMMARIO**

<b>0. PREMESSA</b>	pag. 4
<b>1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.</b>	pag. 6
<b>2. GENERALITA' DELL'ESECUTATO</b>	pag. 6
<b>3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	pag. 7
<b>4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.11
<b>5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.18
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI</b>	pag.19
<b>7. SPESE, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b>	pag.22
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.23
<b>8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE</b>	pag.28
<b>9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI</b>	pag.28
<b>10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI</b>	pag.29
<b>11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA</b>	pag.28
<b>12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA</b>	pag.30

## **0. PREMESSA**

In data **03/07/2018**, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Gabriella Zanon ha nominato la sottoscritta architetto Laura Ghezzi, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, quale esperto stimatore dei beni immobili di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 142/2018, come da quesiti di seguito elencati.

In data **05/07/2018**, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina alla sottoscritta.

In data **10/07/2018**, la sottoscritta, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

### **Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato della stima degli immobili pignorati**

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

#### **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'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente 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 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:
1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
    - ◆ domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
    - ◆ atti di asservimento urbanistici
    - ◆ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - ◆ altri pesi e limiti d'uso
  2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
    - ◆ iscrizioni
    - ◆ pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando 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 e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quella di cui al punto 8 bis**;
- 8bisverifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato, in assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
  2. diritto reale staggito
  3. quota di proprietà
  4. identificativo catastale
  5. valore attribuito.

**Nota:**

L'esperto stimatore ha provveduto alla produzione telematica della Relazione di Stima a mezzo del programma informatico EfiSystem (Redattore Web)



**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**I beni immobili oggetto del pignoramento risultano pignorati per l'intero**

**Piena proprietà per l'intero di:**

- ❖ **Fabbricato da cielo a terra, denominato "Cinema Piave", sito in Comune di Venezia, località Mestre, in Via Premuda nn. 12, 14, 16**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia  
Foglio 139, Particella 97, sub 1  
(ex Sezione di Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97, sub 1)  
via Premuda n. 14, piano T-1-2  
Zona Censuaria 9, Categoria D/8  
Rendita Catastale Euro 6.040,00  
(cfr. con allegati nn.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)

**La scrivente ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO per la vendita**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per l'intero di:**

- ❖ **Fabbricato da cielo a terra, denominato "Cinema Piave", sito in Comune di Venezia, località Mestre, in Via Premuda nn. 12, 14, 16**

così catastalmente identificato e censito:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia  
Foglio 139, Particella 97, sub 1  
(ex Sezione di Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97, sub 1)  
via Premuda n. 14, piano T-1-2  
Zona Censuaria 9, Categoria D/8  
Rendita Catastale Euro 6.040,00

## **CONFINI**

**l'area coperta e scoperta risulta così confinante**

**(Foglio 139, Mappale 97)**

<b>Nord</b>	: Via Premuda
<b>Est</b>	: Mappale 329, Mappale 2256
<b>Sud</b>	: Mappale 2256
<b>Ovest</b>	: Mappale 98, Mappale 383

## **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Da un punto di vista amministrativo, Mestre fa parte del Comune di Venezia e ne costituisce la terraferma.

Mestre ha raggiunto l'apice del suo incremento demografico a metà degli anni settanta, con oltre 210.000 abitanti.

Successivamente, a seguito del ridimensionamento del comparto industriale di Marghera, si è assistito ad un calo della popolazione residente in Mestre, pur tuttavia con i circa 180.000 abitanti attualmente residenti, Mestre costituisce circa due terzi della popolazione di Venezia e resta a tutt'oggi la diciottesima città italiana e la terza città veneta per numero di abitanti.

A partire dall'ultimo decennio del ventesimo secolo, anche Mestre, esaurita la spinta espansiva, è stata oggetto di numerosi interventi di riqualificazione urbana, intesi a migliorarne sia l'aspetto che la vivibilità. Il primo intervento di rilievo è stata la pedonalizzazione di molte zone del centro storico, prima fra tutte Piazza Ferretto.

Gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima sono ubicati nella zona di Mestre-Piave e posti immediatamente a ridosso del centro storico.

## DESCRIZIONE DEI BENI

### Breve introduzione

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO identificano un fabbricato da cielo a terra denominato "Cinema Piave".

Detto fabbricato risulta ubicato in prossimità del centro storico di Mestre, più precisamente in via Pemuda, laterale di via Piave importante via di collegamento tra il centro della città di Mestre e la stazione ferroviaria.

Per una migliore localizzazione del bene, si precisa che via Premuda sfocia su via Piave in corrispondenza del piazzale porticato della chiesa parrocchiale di Santa Maria Immacolata di Lourdes.

### Cenni storici

L'edificio originario risulta edificato a metà degli anni venti del secolo scorso e destinato ad uso sala per divertimenti ed abitazione. Successivamente l'edificio è stato ampliato e trasformato nell'attuale destinazione ad uso cinema..

### Articolazione del fabbricato

Per la maggiore e migliore identificazione dell'articolazione del fabbricato da cielo a terra, si rimanda a tutti gli elaborati tecnici allegati alla presente Relazione di Stima.

### Stato di manutenzione e conservazione

Il fabbricato da cielo a terra denominato "Cinema Piave" risulta inattivo da circa un lustro, con la conseguenza che attualmente lo stesso giace in uno stato di evidente decadimento complessivo.

### Impiantistica

In riferimento a tutta la parte impiantistica, la stessa deve ritenersi attualmente non più completamente a norma. Inoltre risultano rimosse e/o manomesse alcune parti degli impianti stessi.

### Documentazione fotografica

A completamento della descrizione dei beni si rimanda, inoltre, alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione di Stima.

(cfr. con allegato n.25)

### **Recupero e/o trasformabilità dell'edificio**

La scrivente segnala che il fabbricato da cielo a terra denominato "Cinema Piave" non avendo vincolo specifico di destinazione d'uso, potrà essere oggetto sia di recupero che di trasformazione secondo quanto previsto dalle Norme urbanistico/edilizie così come riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

La scrivente ritiene opportuno segnalare che eventuali recuperi e/o trasformazioni dell'edificio dovranno rispettare quanto attualmente previsto dal D.M. 02/04/1968 n.1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n.1389/01 e n.2291/01. Inoltre, comunque, dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti all'atto dell'intervento edilizio.

### **Conclusioni**

La scrivente, in considerazione dell'attuale stato d'uso e conservazione del fabbricato da cielo a terra, nonché della necessità di adeguamenti e/o trasformazioni dello stesso, procederà nella stima dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO come **"immobili da ristrutturare"**.

La scrivente precisa che nel recupero e/o trasformazione edilizia degli immobili debbono intendersi compresi tutti i costi ed oneri conseguenti alla redazione, presentazione ed approvazione di tutte le necessarie pratiche edilizie e catastali.

#### **4. CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI**

##### **URBANISTICA:**

A seguito di richiesta della scrivente presentata in data 24/07/2018 prot. gen. 2018/360996 e successivo rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 01/08/2018 prot. gen. 2018/376310:

##### **Il Dirigente**

- Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n.51 del 22/02/1963).
- Visto l'art.30 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 06/06/2001.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.2141 del 29/07/2008.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma", approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.738 del 24/03/2009.
- Vista la "Variante parziale al P.R.G. (art.50, comma 4°, lett. L della L.R. n.61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A. e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione", approvata con Delibera di C.C. n.6 del 17/01/2011.
- Vista la L.R. n.11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n.39 del 10/02/2005.
- Vista la Variante Parziale per la Riqualificazione degli Insediamenti residenziali della Terraferma (ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. 61/85) approvata con Delibera di G.R.V. n.738 del 24/03/2009.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell'art.707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n.012/IOP/MV/ del 06/12/2011.

- Vista la Delibera di G.C. n.707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n.50 del 28/12/2012.
- Vista la Delibera di G.C. n.115 del 28/03/2013, con la quale è stata approvata la "Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito della terraferma".
- Vista la Variante n.4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 "sottozone B1, B2, B2.1, B3" comma 8.1.12, articolo 11 "sottozone C1.1, C1.4" comma 11.1.2, articolo 44 "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole" comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n.45 del 02/04/2015.
- Vista la Variante n.6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n.5 del 25/01/2016.
- Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n.11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30/09/2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n.128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art.15 della L. R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.
- Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n.98 del 05/12/2014 "Formalizzazione delle compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 L.R. 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

## CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 139, (ex Sezione MESTRE, Foglio 18), Mappale: 97;

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.2141 del 29/07/2008, come "Zona territoriale omogenea B – sottozona B.1 residenziale di completamento", in Ambito soggetto alla "Riprogettazione del paesaggio urbano" con tessuto ad medio alta densità.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 6-8-18-19-21-61-68 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 Giunta della Regione del Veneto n.3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n.2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di Giunta della Regione del Veneto 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, fatto salvo quanto previsto dal D.M. 02/04/1968 n.1444 in materia di altezze degli edifici e distanze tra fabbricati con parete finestrata, in relazione alle sentenze del T.A.R. per il Veneto n.1389/01 e n.2291/01.

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 di cui agli artt.15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., Area Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione E.N.A.C. (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).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n.39 del 10/02/2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta interno 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 interno 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".

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 mantiene la propria efficacia come Piano degli Interventi.

(cfr. con allegato n.11)

**EDILIZIA:**

A seguito di accesso della scrivente ai documenti amministrativi in data 08/08/2018 ed in data 21/08/2018, l'Archivio generale del Comune di Venezia ha reperito i seguenti titoli edilizi e i seguenti certificati di abitabilità / agibilità:

**A) Permesso di Costruire n. 130/924 in data 11/11/1924**

“Permesso per la costruzione di un fabbricato ad uso sala per divertimenti ed abitazione.”

(cfr. con allegato n.12)

**B) D.I.A. Edilizia prot. gen. n. 2010/0250489 in data 04/06/2010**

“Lavori di adeguamento antincendio di impianti di riscaldamento ed elettrico e di contropareti e controsoffitti di compartimentazione.

Eliminazione delle barriere architettoniche”

(cfr. con allegato n.13)

**C) Provvedimento Unico conclusivo che costituisce titolo unico per la Certificazione di Agibilità prot. n. 2010/551581 in data 23/12/2010**

“Certificazione di Agibilità per l'unità immobiliare ad uso cinema (Cinema Piave) a seguito opere di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi ed all'eliminazione delle barriere architettoniche sita in Via Premuda, 12-14-16 a Mestre (VE)”

(cfr. con allegato n.14)

**D) Comunicazione preventiva inizio lavori attività edilizia libera prot. gen. n. 2011/0120902 in data 23/03/2011**

“Aggiunta del rivestimento di maiolica all'intervento dei servizi igienici, riparazione ed eventuale sostituzione delle porte interne, adeguamento impianto elettrico già esistente a norma di legge, tinteggiatura dei locali.”

(cfr. con allegato n.15)

**CONFORMITA' URBANISTICO / EDILIZIA:**

In relazione alla conformità urbanistico/edilizia dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO si precisa quanto segue:

- Con D.I.A. Edilizia PG/2010/0250489 del 04/06/2010 veniva depositata Relazione Asseverata con la quale si dichiarava, in riferimento alla legittimità edilizia, che: *"l'immobile risulta nello stato realizzato/modificato anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42, e non più modificato"*.
- L'Amministrazione procedeva ad eseguire istruttoria su detta pratica edilizia, procedendo inoltre a richiedere integrazioni, senza peraltro eccepire quanto asseverato in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.
- L'Amministrazione procedeva anche ad eseguire sopralluogo presso i beni immobili oggetto dei lavori di cui alla sopracitata D.I.A. Edilizia.
- L'Amministrazione rilasciava Provvedimento Unico Conclusivo che costituisce titolo unico per la Certificazione di Agibilità con prot. N. 2010/551581 del 23/12/2010 e più precisamente:  
"Certificazione di Agibilità per l'unità immobiliare ad uso cinema (Cinema Piave) a seguito opere di adeguamento alla normativa di prevenzione incendi ed all'eliminazione delle barriere architettoniche sita in Via Premuda, 12-14-16 a Mestre (VE)".
- In conclusione la scrivente rileva che:
  - da un lato:  
la Relazione Asseverata in relazione alla legittimità degli immobili non risulta documentata relativamente alla datazione dello stato realizzato/modificato;
  - dall'altro lato:  
l'Amministrazione, pur avendo eseguito istruttoria con richiesta di integrazioni, successivo sopralluogo e rilascio di Certificazione di Agibilità, non ha mai eccepito la datazione dello stato realizzato/modificato degli immobili contenuta nella Relazione Asseverata relativamente alla legittimità degli stessi.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente, per maggiore e migliore completezza, ha provveduto a ricercare in relazione alla conformità urbanistico/edilizia degli immobili, ulteriori documentazioni attestanti la legittimità degli stessi:

- presso l'archivio storico del comune di Venezia è stato reperito Permesso di Costruire n. 130/924 del 11/11/1924 relativo alla “costruzione di un fabbricato ad uso sala per divertimenti ed abitazione”;  
(cfr. con allegato n.12)
- presso l'archivio storico del catasto di Venezia è stata reperita planimetria catastale in scala 1:500, redatta e depositata nell'anno 1940.  
(cfr. con allegato n.22)

La scrivente, in riferimento agli immobili oggetto della presente Relazione di Stima, ha quindi provveduto ad eseguire i necessari rilievi topografici e studi tecnici planimetrici, al fine di rappresentare graficamente i diversi stadi attestanti la legittimità degli immobili, determinandone al contempo le corrispondenti superfici coperte ragguagliate.  
(cfr. con allegati nn.23, 24)

## **5. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI**

### **1) Titolo legittimante il possesso:**

Atto di compravendita:

- in data 31/01/2011, a rogito del dott. Vincenzo Rubino, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 91088, Raccolta n. 24625;
- trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10/02/2011, Registro generale n. 4896, Registro particolare n. 3135.

Con il suddetto atto di compravendita viene trasferita la piena proprietà ed il possesso dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, a favore della società esecutata.

Il suddetto titolo legittimante il possesso ha data certa anteriore alla data del pignoramento.

Si allega copia del suddetto atto di compravendita.

(cfr. con allegato n.16)

### **2) Contratti di locazione e/o comodato:**

Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Venezia, Ufficio Territoriale di Venezia 2, in data 10/08/2018:

- in riscontro alla richiesta della scrivente in data 13/07/2018, prot. n. 0079746;
- in riferimento alla Esecuzione Immobiliare n. R.G. 142/2018;
- in riferimento alla società esecutata: ██████████

codice fiscale e partita IVA: ██████████

*“certifica che la società esecutata non ha in essere alcun contratto di locazione e/o comodato gratuito per gli immobili oggetto del pignoramento”*

Si allega la suddetta certificazione.

(cfr. con allegato n.17)

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI**

### **➤ VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **DOMANDE GIUDIZIALI E SEQUESTRI**

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 22 maggio 2018, dal dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, non risultano trascritte domande giudiziali e/o sequestri gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO.  
(cfr. con allegato n.1)

#### **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI**

- ◆ Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., redatta in data 22 maggio 2018, dal dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO.  
(cfr. con allegato n.1)
- ◆ Dall'atto di compravendita in data 31 gennaio 2011, a rogito del dott. Vincenzo Rubino, Notaio in Mestre, Repertorio n. 91088, Raccolta n. 24625, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO.  
(cfr. con allegato n.16)

#### **VINCOLI URBANISTICI**

- ◆ In riferimento ai vincoli urbanistici gravanti sui beni immobili di cui al LOTTO UNICO, si rimanda al punto 4 della presente Relazione di Stima.  
(cfr. con allegato n.11)

#### **ALTRI PESI, SERVITU' E LIMITI D'USO**

- ◆ **Servitù**  
Tutte le servitù di cui all'atto di compravendita in data 31 gennaio 2011, a rogito del dott. Vincenzo Rubino, Notaio in Mestre, Repertorio n. 91088, Raccolta n. 24625.  
(cfr. con allegato n.16)
- ◆ **Asservimenti urbanistici di fatto**  
Sussistono asservimenti urbanistici di fatto in relazione al distacco tra il fabbricato da cielo a terra di cui al LOTTO UNICO e i fabbricati limitrofi.



**PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Conservatoria di Venezia - nota di trascrizione del 04/04/2018 nn. 10719/7475**

(cfr. con allegati nn.18, 19, 21)

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

Descrizione: Atto Giudiziario in data 26/02/2018 repertorio n. 1269/2018

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Venezia (VE)

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

**SOGGETTI**

A FAVORE:

████████████████████

████████████████████

p. ████████████████████

████████████████████

████████████████████

CONTRO:

██

con sede in ████████████████████

per il diritto di PROPRIETA'

c.f. ████████████████████

per la quota di 1/1

**IMMOBILI**

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia (VE)

Foglio 139, Particella 97, Subalterno 1

D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Via Premuda, piani T-1-2

Catasto Terreni: Comune di Venezia (VE)

Foglio 139, Particella 97

EU - Ente Urbano

Consistenza 6 are

**COSTO DI CANCELLAZIONE  
DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

<b>FORMALITA'</b>	<b>Data e nn. Registrazione</b>	<b>COSTO</b>
<b>Iscrizioni:</b>		
ipoteca volontaria: cancellazione totale	10/02/2011 nn. 4897/831	Euro 35,00
<b>Trascrizioni:</b>		
pignoramento immobili: cancellazione totale	04/04/2018 nn. 10719/7475	Euro 294,00
<b>Totale costo di cancellazione delle formalita' pregiudizievoli</b>		<b>Euro 329,00</b>

**7. SPESE E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

- **Non sussistono spese e oneri di natura condominiale in relazione ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO.**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILI**

### **CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE**

- La presente Relazione di Stima, preordinata a formulare il più probabile valore dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, presenta manifeste difficoltà dovute al fatto che trattasi di immobile caratterizzato da unicità per quanto concerne la sua specifica destinazione (cinema).
- Del tutto inutile, nel caso in esame, sarebbe stato il ricorso ad indagini presso specialisti del settore delle vendite immobiliari (agenzie), attesa l'assoluta mancanza di riferimenti in ordine ad alienazioni di beni con tale destinazione d'uso, di tale tipologia e con siffatte caratteristiche nell'ambito territoriale di riferimento.
- La scrivente ha provveduto ad analizzare dunque altri possibili criteri che vengono utilizzati dagli stimatori per pervenire alla formulazione del più probabile valore dei beni immobili.
- Atteso inoltre che i beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano attualmente non locati e non utilizzati per la loro destinazione d'uso (cinema); conseguentemente non è stato possibile reperire dati certi ai fini di procedere alla determinazione del più probabile valore attraverso l'applicazione del metodo della capitalizzazione finanziaria.
- La scrivente pertanto è dovuta ricorrere, ai fini della determinazione del più probabile valore dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al complesso criterio della stima attraverso la valutazione della "superficie coperta ragguagliata" dei vari corpi costituenti il fabbricato da cielo a terra. Superficie ragguagliata a mezzo di un indice sintetico (inteso come valore medio ponderato) e riferito sia alle caratteristiche tipologiche, sia all'altezza, sia alla connotazione urbanistico-edilizia dei vari corpi costituenti il fabbricato da cielo a terra.
- Inoltre si è tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima.
- Infine, in considerazione dell'attuale stato di manutenzione e conservazione nonché della necessità di adeguamenti e/o trasformazioni, i beni immobili di cui al LOTTO UNICO vengono stimati come **"immobili da ristrutturare"**.

## **RILIEVI E STUDI TECNICI ESEGUITI**

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, la scrivente ha dovuto eseguire il rilievo topografico dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia  
Foglio 139, Particella 97, sub 1  
(ex Sezione di Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97, sub 1)  
via Premuda n. 14, piano T-1-2  
Zona Censuaria 9, Categoria D/8

Catasto Terreni: Comune di Venezia, Provincia di Venezia  
Sezione di Mestre, Foglio 139, Particella 97  
(ex Sezione di Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97)  
Ente Urbano, Superficie catastale mq. 600

**La resa grafica dei rilievi topografici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.23)**

////////////////////////////////////

- Al fine di poter compiutamente procedere alla valutazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, la scrivente ha dovuto eseguire rilievi e studi planimetrici dei beni immobili così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia  
Foglio 139, Particella 97, sub 1  
(ex Sezione di Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97, sub 1)  
via Premuda n. 14, piano T-1-2  
Zona Censuaria 9, Categoria D/8

**La resa grafica dei rilievi e degli studi planimetrici eseguiti viene allegata alla presente Relazione di Stima. (cfr. con allegato n.24)**

**Fabbricato da cielo a terra****Venezia, Foglio 139, Particella 97, Sub 1**

- ◆ Al fabbricato da cielo a terra si è proceduto ad applicare alle superfici coperte, calcolate al lordo delle murature interne ed esterne, i corrispondenti coefficienti in modo da trasformare dette superfici coperte in superfici convenzionali/commerciali.

**Coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie conv./comm.**

(superficie coperta raggugiata = superficie convenzionale/commerciale):

- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "A" **Cf. 1,25**
- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "B" **Cf. 1,00**
- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "C" **Cf. 0,75**
- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "D" **Cf. 0,25**
- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "E" **Cf. 0,25**
- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "F" **Cf. 0,50**
- Fabbricato da cielo a terra  
corpo "G" **Cf. 0,25**

- ❖ tabella per la determinazione della superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COPERTA	Cf.	SUPERFICIE CONV./COMM.
Fabbricato da cielo a terra corpo "A"	mq. 96,52	1,25	mq. 120,65
Fabbricato da cielo a terra corpo "B"	mq. 273,70	1,00	mq. 273,70
Fabbricato da cielo a terra corpo "C"	mq. 46,11	0,75	mq. 34,58
Fabbricato da cielo a terra corpo "D"	mq. 38,19	0,25	mq. 9,55
Fabbricato da cielo a terra corpo "E"	mq. 13,07	0,25	mq. 3,27
Fabbricato da cielo a terra corpo "F"	mq. 5,52	0,50	mq. 2,76
Fabbricato da cielo a terra corpo "G"	mq. 15,88	0,25	mq. 3,97
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>mq. 448,48</b>

- La superficie convenzionale/commerciale complessiva, come di norma, viene arrotondata al mq. superiore o inferiore ai fini della successiva determinazione del valore complessivo dei beni immobili.

#### **Determinazione del valore unitario dei beni immobili**

- Il valore unitario a mq., riferito alla superficie convenzionale/commerciale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati come "immobili da ristrutturare" e tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, si ritiene essere pari ad Euro 1.500,00 (valore medio ponderato).

**Determinazione del valore complessivo dei beni immobili**

- Il valore complessivo, riferito ai beni immobili di cui al LOTTO UNICO, stimati come "immobili da ristrutturare" e tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e di ogni altra circostanza concreta evidenziata nella presente Relazione di Stima, risulta, quindi, come di seguito determinato:

**Superficie convenzionale/commerciale x valore unitario a mq.****mq. 448,00 x 1.500,00 Euro/mq. = Euro 672.000,00**

- ❖ **tabella per la determinazione del valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO, al netto delle detrazioni:**

Valore complessivo dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al lordo delle detrazioni		EURO	672.000,00
Detrazione per spese tecniche / amministrative di pratiche edilizie e/o catastali	vedi punto 4	EURO	0,00
Detrazione per stato di occupazione dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO	vedi punto 5	EURO	0,00
Detrazione per costo di cancellazione totale relativa alle formalità pregiudizievoli	vedi punto 6	EURO	329,00
Detrazione per spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni	vedi punto 7	EURO	0,00
Detrazione per costi e spese tecniche di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica	vedi punto 8bis	EURO	1.500,00
<b>Valore finale dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO al netto delle detrazioni</b>		<b>EURO</b>	<b>670.171,00</b>

**VALORE FINALE ARROTONDATO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO UNICO**  
**AL NETTO DELLE DETRAZIONI**

**EURO 670.000,00**

**8bis CLASSAMENTO ENERGETICO DELL'IMMOBILE**

- Dall'atto di compravendita in data 31/01/2011, a rogito del dott. Vincenzo Rubino, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, Repertorio n. 91088, Raccolta n. 24625, risulta che la parte venditrice ha dichiarato di aver proceduto a trasmettere alla Regione Veneto – Direzione Ambiente – Settore Politiche Energetiche, autodichiarazione avente il seguente contenuto:
  - *che l'edificio in oggetto ha una superficie inferiore a mq. 1.000 (mille);*
  - *che l'edificio è di classe energetica "G";*
  - *che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.*(cfr. con allegato n.16)
- Dalla verifica della documentazione depositata presso gli enti competenti, non è inoltre stato rinvenuto alcun Attestato di Qualificazione e/o Certificazione e/o Prestazione Energetica.
- Pertanto, in considerazione della normativa vigente, si dovrà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo presuntivo si ritiene essere pari ad Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

**9. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DEI BENI IMMOBILI**

- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano in piena proprietà per l'intero della società esecutata, conseguentemente non si deve procedere alla valutazione della sola quota.  
(cfr. con allegati nn.1, 16)

**11. REGIME FISCALE A CUI E' ASSOGGETTATA LA VENDITA**

- La vendita dei beni immobili di cui al LOTTO UNICO è assoggettata ad I.V.A., previa ulteriore verifica all'atto della vendita.
- I beni immobili di cui al LOTTO UNICO risultano beni strumentali dell'azienda esercitata dal debitore esecutato.  
(cfr. con allegati nn. 2, 16)

**10. ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

- All. n. 01 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- All. n. 02 - C.C.I.A.A. - Visura storica società di capitale – [REDACTED]  
C.C.I.A.A. - Visura storica società di capitale – [REDACTED]
- All. n. 03 - Visura per soggetto – Venezia – Terreni e fabbricati
- All. n. 04 - Estratto di Mappa – Venezia, Foglio 139, Particella 97
- All. n. 05 - Visura storica per immobile – Venezia, Sez. Mestre, Foglio 18, Particella 97, E.U.
- All. n. 06 - Visura storica per immobile – Venezia, Sez. Mestre, Foglio 139, Particella 97, E.U.
- All. n. 07 - Elenco immobili – Venezia, Foglio 139, Particella 97
- All. n. 08 - Visura storica per immobile – Venezia, Sezione Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97, Sub. 1
- All. n. 09 - Visura storica per immobile – Venezia, Foglio 139, Particella 97, Sub. 1
- All. n. 10 - Planimetria Catastale – Venezia, Foglio 139, Particella 97, Sub. 1
- All. n. 11 - CDU – Venezia, Foglio 139 (ex Sezione Mestre, Foglio 18), Mappale 97
- All. n. 12 - Permesso di costruire n. 130/924, in data 11/11/1924  
- Grafici di progetto
- All. n. 13 - D.I.A. Edilizia prot. gen. n. 2010/0250489 in data 04/06/2010  
- Grafici di progetto  
- Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento
- All. n. 14 - Provvedimento Unico conclusivo che costituisce titolo unico per la certificazione di Agibilità prot. n. 2010/551581 in data 23/12/2010  
- Comunicazione di fine lavori edilizi  
- Certificato di collaudo e dichiarazione asseverante la conformità delle opere realizzate alla Denuncia di Inizio Attività  
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà inerente ai requisiti di Visitabilità  
- Dichiarazione sostitutiva per le opere in cemento armato o struttura metallica  
- Dichiarazione congiunta del richiedente e del direttore dei lavori  
- Dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico di fabbricato
- All. n. 15 - Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. gen. n. 2011/0120902 in data 23/03/2011
- All. n. 16 - Compravendita in data 31/01/2011 - Notaio Vincenzo Rubino, repertorio n. 91088
- All. n. 17 - Agenzia Entrate - Certificazione assenza contratti di locazione
- All. n. 18 - Ispezione ipotecaria alla data del 18/07/2018 – Elenco omonimi
- All. n. 19 - Ispezione ipotecaria alla data del 18/07/2018 – Elenco sintetico delle formalità
- All. n. 20 - Nota di iscrizione in data 10/02/2011 nn. 4897/831
- All. n. 21 - Nota di trascrizione in data 04/04/2018 nn. 10719/7475
- All. n. 22 - Planimetria Catastale – Venezia, Sez. Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97
- All. n. 23 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievo topografico (Tav. 1)
- All. n. 24 - Arch. Laura Ghezzi - Rilievi e studi planimetrici (Tav. 2, Tav. 3)
- All. n. 25 - Arch. Laura Ghezzi - Documentazione fotografica

**12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA**

● **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per l'intero di:**

- ❖ **Fabbricato da cielo a terra, denominato "Cinema Piave", sito in Comune di Venezia, località Mestre, in Via Premuda nn. 12, 14, 16**

● **identificazione catastale**

Catasto Fabbricati: Comune di Venezia, Provincia di Venezia  
Foglio 139, Particella 97, sub 1  
(ex Sezione di Mestre, Sez. Urb. ME, Foglio 18, Particella 97, sub 1)  
via Premuda n. 14, piano T-1-2  
Zona Censuaria 9, Categoria D/8  
Rendita Catastale Euro 6.040,00

● **diritto reale staggito**

piena proprietà

● **quota di proprietà**

l'intero

● **valore attribuito al netto delle detrazioni**

**Euro 670.000,00 (seicentosettantamila/00)**

La sottoscritta, ad espletamento dell'incarico ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima, completa degli allegati, rimanendo comunque a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Venezia-Mestre, 12 aprile 2019.

L'ESPERTO STIMATORE

**Arch. Laura Ghezzi**