

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

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza Società Coop per Azioni a Responsabilità Limitata**

contro:

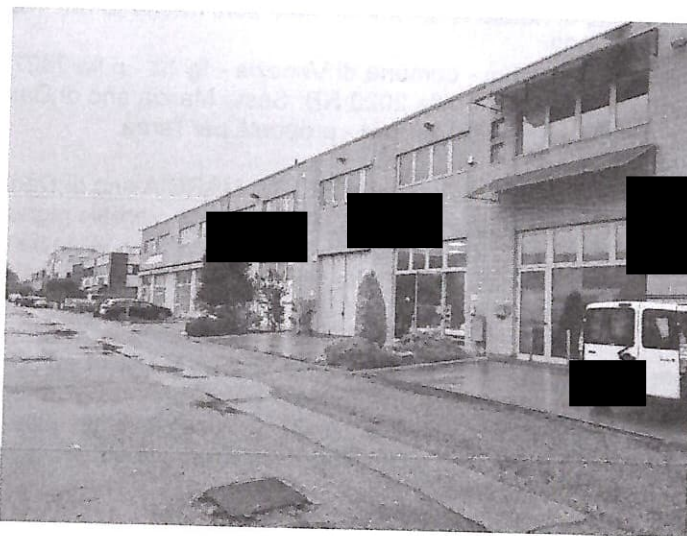
**N° Gen. Rep. 147/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - porzione capannone**



**Esperto alla stima:** Geom. Mario Favaretto  
**Codice fiscale:** FVRMRA57E16F241R  
**Studio in:** Via Perugia 5/3 - 30035 Mirano  
**Telefono:** 0415728373  
**Cell:** 3483150163  
**Email:** favarettomario@gmail.com  
**Pec:** mario.favaretto@geopec.it

## Riassunto Perizia

**Bene:** via Vincenzo Brunacci n. 10/C - Marghera - Venezia (VE) - 30175

**Descrizione generica:** Zona commerciale - artigianale

**Identificativo Lotto:** 001 - porzione capannone

**Corpo corpo unico:** frazione: Marghera, via Vincenzo Brunacci n. 10/C

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

– Proprietà superficaria – C.F.

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà superficaria – diritto di superficie 99 anni -

### Eventuali comproprietari:

Comune di Venezia – proprietà per l'area -

Trattasi di capannone soggetto a convenzione del 13/07/1998, rep. 54850 del Notaio C. Vianini di Mestre

### Gravami e Oneri

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Coop per Azioni a Responsabilità Limitata contro:

diritto di superficie -; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: €. 500.000; Importo capitale: €. 250.000; A rogito di notaio A. D'Urso in data 29/01/2004 ai nn. 150670; Iscritto a Venezia in data 03/02/2004 ai nn. 3952/892;

Note: unità negoziabili: catasto terreni - comune di Venezia - fq 12 - p.lla 2027 ha. 00.04 18 e p.lla 2029 ha. 00.00.05 ora all'urbano foglio 186 - p.lla 2020 NB: proprietà superficari 1000/1000 Comune di Venezia - proprietà per l'area.

Pignoramento a favore di [redacted] contro

Non  
esecutato comune di Venezia - diritto di superficie -; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 27/01/2021 ai nn. 367, trascritto a Venezia in data 15/02/2021 ai nn. 4887/3513; proprietà superficari 1000/1000 non esecutato - Comune di Venezia - proprietà per l'area -

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo spa contro

non esecutato - Comune di Venezia - diritto di superficie -; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 27/05/2023 ai nn. 2772 trascritto a Venezia in data 14/07/2023 ai nn. 24494/18445; proprietà superficari 1000/1000 non esecutato - Comune di Venezia - proprietà per l'area -

Trattasi di capannone soggetto a convenzione del 13/07/1998, rep. 54850 del Notaio C. Vianini di Mestre

### Valore lotto:

Valore dell'immobile:

€. 257.650,00

A detrarre il valore venale presunto, per l'acquisto della piena proprietà:

- €. 37.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 220.650,00

Valore arrotondato in eccesso €. 221.000,00 – (duecentoventunmila€uro).

## Sommario

**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 pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.**

### Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini 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 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 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;
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 per eventuali spese condominiali insolute, 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 quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato.  
In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca 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 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.

Rediga infine, 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 ove 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, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in **Venezia (VE)**  
Località/Frazione **Marghera**  
via Vincenzo Brunacci n. 10/C

**Lotto: 001 - porzione capannone**

**Risposta al primo punto del quesito**

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**Risposta al secondo punto del quesito**

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

**Esecutato:**

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà superficaria – diritto di superficie 99 anni -

**Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

**3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta della zona artigianale e commerciale posta a sud ovest della città metropolitana di Marghera. L'area è ricca di centri commerciali, dispone di ampi parcheggi, è ben servita dalla viabilità e dai mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: viabilità comoda a Mestre e Venezia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, artigianali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Venezia.

Principali collegamenti pubblici: tangenziale di Mestre e Caselli autostradali A57 - vicini

**Identificativo corpo:** corpo unico.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Marghera, via Vincenzo Brunacci n. 10/C

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ : Proprietà superficaria

Cod. \_\_\_\_\_

Ulteriori informazioni sul debitore: diritto di superficie 99 anni

**Eventuali comproprietari:**

Comune di Venezia – proprietà per l'area -

Convenzione notaio Vianini 23.11.2001 - repertorio 57887 - raccolta 14882 - registrato a Mestre il 05.12.2001 al n. 6072 AP

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: Comune di Venezia - proprietà per l'area - §  
- proprietà superficaria 1000/1000, foglio 186, particella 2220, indirizzo via v. Brunacci, piano T-1, comune Venezia, categoria C/3, classe 2, consistenza 498, superficie 547, rendita € 1697,49

Ulteriori informazioni: Variazione territoriale del 25.06.2015 in atti dal 06.01.2016 trasferito dal comune di Venezia sezione Mestre a Comune di Venezia. L'area sulla quale è edificato il fabbricato, era precedentemente distinta al foglio 12, p.lle 2027 e 2029 - la cui soppressione ha dato origine alla p.la 2220 al fg. 12 -

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;  
note: si riscontra l'imperfezione nel riportare i gradini del vano scale, ma tale da non comportare variazione di rendita dell'immobile.

**Risposta al quarto punto del quesito**  
Regolarità urbanistica

**4.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: CE 96/8472 del 23.07.1996  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione di unità produttive  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 23/07/1996 al n. di prot. 96/99539  
Rilascio in data 19/12/1996 al n. di prot.

Numero pratica: CE 98/5589 e successive varianti.  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: variante in corso d'opera  
Per lavori: variante in corso lavori CE 96/8472  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/05/1998 al n. di prot. 98/57051

Numero pratica: 2004/45007 - cambio intestazione -  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: cambio intestazione - voltura -  
Oggetto: cambio intestazione - voltura CE -  
Presentazione in data 09/12/2003 al n. di prot. 2003/491109  
Rilascio in data 29/01/2004 al n. di prot. 2004/45007

NOTE: trattasi di pratica presenta congiuntamente con terza ditta ( [REDACTED] ) proprietario altro immobile confinante )

Numero pratica: DIA 2004.0288555 del 14.07.2004  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ( testo unico )  
Per lavori: opere di completamento  
Oggetto: opere di completamento  
Presentazione in data 14/07/2004 al n. di prot. 2004.0288555

NOTE: trattasi di pratica presenta congiuntamente con terza ditta ( [REDACTED] ) proprietario altro immobile confinante )

Numero pratica: DIA prot. 2006.0099820 del 08.03.2006  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: variante - ricognizione finale -  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 08.03.2006 al n. di prot. 2006.0099820

NOTE: trattasi di pratica presenta congiuntamente con terza ditta (proprietario altro immobile confinante )

Numero pratica: Agibilità prot. 2007/112791 - cod proc. P28216  
 Intestazione:  
 Tipo pratica: agibilità  
 Oggetto: agibilità  
 Presentazione in data 23/05/2006 al n. di prot. PG 2006.209858  
 Abitabilità/agibilità in data 13/03/2007 al n. di prot. 2007/112791 - cod proc. P28216

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

##### Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il servizio sottoscala - piano terra - è privo della parete di chiusura di profondità - si suggerisce il ripristino -  
 Regularizzabili mediante: si suggerisce il ripristino della paretina come indicato della Tav. 4 DIA 2006

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Il servizio sottoscala - piano terra - è privo della parete di chiusura di profondità.  
 Si suggerisce il ripristino della parete come indicato nella Tav 4 DIA 2006.

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

##### Laboratori per arti e mestieri [C3]

<b>Strumento urbanistico Adottato:</b>	Piano regolatore generale
<b>Zona omogenea:</b>	PIP terraferma 2008 - strumento attuativo vigente - Variante normativa per la riqualificazione delle aree con destinazione produttiva del PIP di Ca Emiliani art 50 comma 3 LR 61/85
<b>Immobile soggetto a convenzione:</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	diritto di superficie
<b>Estremi delle convenzioni:</b>	99 anni a favore del Comune di Venezia
<b>Obblighi derivanti:</b>	Convenzione sottoscritta in data 13/07/1998, rep. 54850 del Notaio C. Vianini di Mestre
<b>Elementi urbanistici che limitano la</b>	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	richiesta nulla osta al Comune di Venezia per la vendita e anche per la locazione.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

## Note generali sulla conformità:

ESTRATTO DA ALLEGATA NOTA DELL'AMM.COM. n. 2023/609157 del 21/12/2023 - Secondo la citata convenzione, art. 13, viene attribuito il diritto di prelazione al Comune di Venezia nel caso di cessione o locazione degli edifici, da esercitarsi mediante richiesta formale.

Per quanto concerne il prezzo di cessione, questo deve essere computato ai sensi dell'art. 11 della citata Convenzione.

In caso di vendita dell'immobile a seguito di esecuzione giudiziaria, non è dovuta l'applicazione di quanto previsto dalla citata convenzione, in particolare per quanto riguarda la determinazione del prezzo iniziale; al contrario, il nuovo proprietario aggiudicatario sarà invece tenuto a rispettare integralmente, quale avente causa, le convenzioni stipulate tra questa Amministrazione e la Cooperativa fra Imprese Artigiane di Via F.lli Bandiera Soc. Coop. a r.l. –

A seguito della Delibera di C.C n. 139 del 26/11/2008 la Società S.p.A. n. 124/02/2009 PG/2009/81100, presentava allo scrivente ufficio la richiesta di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area su cui sorgono i due fabbricati in Marghera-VE, Via Brunacci n. 10/C e 12.

Con nota del 16/12/2009 P.G. 2009/525532 veniva comunicato l'ammontare del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà pari ad € 33.490,17.

Considerato che nessun pagamento veniva eseguito e nessuna comunicazione perveniva allo scrivente ufficio nei termini indicati nella nota trasmessa, in data 12/04/2013 P.G. 2013/170534 veniva inviato un ultimo sollecito al pagamento del corrispettivo dovuto che, aggiornato all'indice ISTAT, ammontava ad € 36.102,40.

Non pervenendo alcun pagamento, con nota del 18/12/2013 P.G. 2013/552624, veniva comunicato alla Società S.p.A. n. 124/02/2009 l'archiviazione della richiesta di trasformazione del D.D.S. in P.P.

Ad oggi non risulta possibile presentare nuova istanza per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dell'area su cui sorgono i due fabbricati in quanto, per poter determinare l'ammontare del nuovo corrispettivo, dovrà essere preventivamente valutata da parte dell'Amministrazione Comunale la sussistenza delle condizioni per procedere all'approvazione di una nuova specifica delibera, da parte del Consiglio Comunale, ad oggi in fase di predisposizione.

Da ulteriori informazioni assunte presso l'ufficio convenzioni il valore venale presunto, per l'acquisto della piena proprietà, è di € 37.000, per il civico 10/C.

Considerato che il valore venale attuale presunto è di 87 €/mq e risulta dalla differenza tra il valore venale presunto totale attuale ( 162 €/mq ) e quanto già versato a suo tempo ( 70 €/mq.)

**Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto corpo unico**

Si tratta di una porzione di capannone inserita in un complesso artigianale. Si affaccia sulla strada di servizio, parallela alla principale, da dove ha l'ingresso caratterizzato da ampie vetrine. E' disposto sui due piani e comprende un piano terra destinato a laboratorio presidiato, con vano scale e servizio igienico.



Il piano primo, servito dal vano scale, ha disimpegno, due locali ad uso ufficio, anti e bagno, nonché ampio magazzino. L'immobile dispone di scoperto ad uso esclusivo posto sia fronte ingresso che sul retro a est.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di §

Altro: Proprietà superficaria

Ulteriori informazioni sul debitore: - diritto di superficie 99 anni -

### Eventuali comproprietari:

Comune di Venezia – proprietà per l'area -

### Superficie complessiva di circa mq. 708,00 commerciali

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 2007

L'unità immobiliare è identificata al civico 10/C;

altezza utile interna di circa m. 4.50 PT - P1 mt. 3.60 -

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile è stato costruito su struttura portante prefabbricata con tamponamenti in blocchi di cemento e copertura piana in elementi a doppio "T". L'unità è munita di portone d'ingresso principale e secondario apribili a "fisarmonica" con inclusa porta pedonale. Le ampie vetrate a est e ovest del piano terra, nonché i serramenti a nastro del primo piano sono in metallo di colore giallo. Il pavimento del livello terreno è stato rivestito in pvc plastico, la scala è rivestita di piastrelle in gres così come la zona uffici.

Vi è la predisposizione per il riscaldamento elettrico del piano terra. Gli uffici sono provvisti di caldaia a gas e ventilconvettori.

Le facciate del complesso sono caratterizzate dalla bicromia dei blocchi a vista che fanno risaltare elementi verticali di colore rosso matto a e elementi orizzontali di colore grigio chiaro. In generale le condizioni dell'immobile sono nella norma.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
laboratorio - PT -	sup lorda di pavimento	0	275,00	1,00	275,00	€ 500,00
uffici P1	sup lorda di pavimento	0	80,00	1,00	80,00	€ 550,00
magazzino P1	sup lorda di pavimento	0	195,00	1,00	195,00	€ 350,00
scoperto esclusivo ovest	sup lorda di pavimento	0	66,00	0,10	6,60	€ 500,00
scoperto esclusivo est	sup lorda di pavimento	0	92,00	0,10	9,20	€ 500,00
			<b>708,00</b>		<b>565,80</b>	

**Risposta al quinto punto del quesito**  
Stato di possesso e atto di provenienza

**Proprietario:** Società Cooperativa fra Imprese Artigiane - **proprietario ante ventennio al 22/07/2003** . In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di notaio C. Vianini, in data 13/07/1998, ai nn. 54850; registrato a Mestre, in data 22/07/1998, trascritto a Venezia, in data 22/07/1998, ai nn. 18790/12631.

Note: contro Comune di Venezia - diritti reali di 1/1 di superficie – proprietà per l'area -

**Proprietario:** - diritto di superficie durata 99 anni - **proprietario ante ventennio ad oggi**. In forza di cessione di area in diritto di superficie - a rogito di notaio A. D'Urso, in data 22/07/2003, ai nn. 142008/5170; registrato a Treviso, in data 01/08/2003, al nn. 4979/1T; trascritto a Venezia, in data 07/08/2003, ai nn. 32660/21058.

Note: contro Società Cooperativa fra Imprese Artigiane - per il diritto di superficie durata 99 anni - fg.12 p.lla 2027 ( ex 1971/b ) ha. 00.04.18 e p.lla 2029 (ex 1977/b ) ha. 00.00.05.

**Identificativo corpo: corpo unico**

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Venezia (VE), via Vincenzo Brunacci n. 10/C **Occupato da** contratto di locazione stipulato in data 24.01.2017 con inizio 01/02/2017 registrato per l'importo di €. 21.600,00 ( annui ) con cadenza mensile.

Registrato a Agenzia Entrate VE2 il 31/01/2017 ai nn. 000946

Tipologia contratto: commerciale 6 anni, scadenza 31/01/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: ESTRATTO DALLA RISPOSTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE N. 2023/609157 del 21/12/2023a seguito della richiesta 13/12/2023, assunta con P.G. 2023/596694 del 14/12/2023 –

L'art. 12 della Convenzione del 13/07/1998, rep. 54850 del Notaio C. Vianini di Mestre, stabilisce le modalità e come determinare il canone di locazione degli immobili: "Gli edifici costruiti potranno essere dati in locazione solo previa autorizzazione del Comune ed esclusivamente a soci della Cooperativa secondo i criteri dell'art. 7 ..... Non risulta che la Società ..... ha mai presentato richiesta di autorizzazione per la locazione a terzi dell'unità posta in via Brunacci al civ. 10/c. Pertanto, qualora risultasse affittato, il fabbricato risulterebbe locato senza la dovuta autorizzazione della A.C., senza la verifica dei requisiti previsti e senza la verifica di congruità del canone applicato. In caso di violazione delle prescrizioni di cui all'art. 12 "si avrà la risoluzione del contratto di locazione e di sublocazione e sarà applicata dall'Amministrazione Comunale in solido al concessionario e al locatore una penale da 5 a 10 volte il canone annuo di locazione".

Il contratto di locazione riguarda il solo piano terra.

**Risposta al sesto punto del quesito**  
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:****6.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Coop per Azioni a Responsabilità Limitata contro [redacted], non esecutato Comune di Venezia - diritto di superficie - Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 500.000; Importo capitale: € 250.000; A rogito di notaio A. D'Urso in data 29/01/2004 ai nn. 150670; Iscritto a Venezia in data 03/02/2004 ai nn. 3952/892.

Note: unità negoziabili: catasto terreni - comune di Venezia - fg 12 - p.lla 2027 ha. 00.04.18 e p.lla 2029 ha. 00.00.05 ora all'urbano foglio 186 - p.lla 2020

NB: [redacted] proprietà superficiali 1000/1000, Comune di Venezia - proprietà per l'area -

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

Non esecutato comune di Venezia - diritto di superficie -; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 27/01/2021 ai nn. 367 trascritto a Venezia in data 15/02/2021 ai nn. 4887/3513;

[redacted] proprietà superficiali 1000/1000 non esecutato - Comune di Venezia - proprietà per l'area -.

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo spa contro [redacted]

[redacted] non esecutato - Comune di Venezia - diritto di superficie -; Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario VE in data 27/05/2023 ai nn. 2772 trascritto a Venezia in data 14/07/2023 ai nn. 24494/18445; ;

[redacted] proprietà superficiali 1000/1000 non esecutato - Comune di Venezia - proprietà per l'area -.

**6.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**6.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**Risposta al punto settimo del quesito**

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

**Risposta all'ottavo punto del quesito**  
Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1.1 Criterio di stima:**

agenzie locali

**8.2.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia-Mestre.

**8.3.3 Valutazione corpi:****corpo unico. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Dalla stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) risulta un valore di € 257.650,00. La valutazione finale viene fatta detraendo, dal valore dell'immobile a mercato libero ( € 257.650,00 ), il costo presunto per l'acquisto della piena proprietà ( € 37.000,00 ), come indicato al punto 4.1.2.

Inoltre,

- si ritiene nullo il contratto di locazione non essendo mai stato richiesto il nulla osta ai sensi dell'art 12 della convenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
laboratorio - PT -	275,00	€ 500,00	€ 137.500,00
uffici P1	80,00	€ 550,00	€ 44.000,00
magazzino P1	195,00	€ 350,00	€ 68.250,00
scoperto esclusivo ovest	6,60	€ 500,00	€ 3.300,00
scoperto esclusivo est	9,20	€ 500,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 257.650,00
Valore corpo			€ 257.650,00
Valore accessori			€ 257.650,00
Valore complessivo intero			€ 257.650,00
Valore venale presunto, per l'acquisto della piena proprietà			<u>-€ 37.000,00</u>
<b>Valore di stima</b> .....			<b>.....€ 220.650,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
corpo unico	Laboratori per arti e mestieri [C3]	565,80	€ 257.650,00	€ 257.650,00
<b>DETRAZIONE</b>	valore venale presunto, per l'acquisto della piena proprietà			- € 37.000,00
	<b>Valutazione corpo</b>			<b>€ 220.650,00</b>

**8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: .....€. 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:**

L'immobile è disposto su due piani con vano scale vicino all'entrata, è quindi, possibile il frazionamento creando un primo livello separato e indipendente dalla porzione del piano terra. Basterà ricavare un ingresso, a servizio delle due future unità, comunicante con il vano scale che darà accesso al primo piano composto da uffici e magazzino.

**Costi di cancellazione oneri e formalità:**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 2.594,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione a carico della procedura: € 3.182,00**

**8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:****Valore lotto:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 220.650,00

**Valore arrotondato per eccesso € 221.000,00 – (duecentunmilaEuro).**

**8bis Classamento energetico dell'immobile:**

Identificativo corpo: corpo unico  
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: Non presente  
 Note Indice di prestazione energetica: Non presente

**Risposta al nono punto del quesito**  
 Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: Essendo l'immobile disposto su due piani con vano scale vicino all'entrata, è possibile il frazionamento creando un primo livello separato e indipendente dalla porzione del piano terra. Basterà ricavare un ingresso, a servizio delle due future unità, comunicante con il vano scale che darà accesso al primo piano composto da uffici e magazzino.

**Risposta al decimo punto del quesito**  
 Elenco Allegati

**Allegati**

Atti di cv e convenzione, visure e schede planimetriche, certificati, contratto locazione, formalità, titoli edilizi, documentazione fotografica.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

**Regime fiscale della vendita:** con iva su opzione del cedente.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - porzione capannone
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo corpo unico:</b> 1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiale – diritto di superficie 99 anni -
Identificativo catastale	<b>Corpo corpo unico:</b> Identificato al catasto Fabbricati : Comune di Venezia - proprietà per l'area [REDACTED] - proprietà superficiale 1000/1000, foglio 186, particella 2220, indirizzo via v. Brunacci, piano T-1, comune Venezia, categoria C/3, classe 2, consistenza 498, superficie 547, rendita € 1697,49
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 220.650,00. <b>Arrotondamento in eccesso €. 221.000,00 (duecentoventunmila€uro)</b>

22 gennaio 2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Mario Favaretto**