

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MARTA S.R.L.**

contro: **IMMOBILIARE MAKE S.R.L.**

N° Gen. Rep. **316/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17-06-2025 ore 10:10**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

Custode Giudiziario: **Dott. DARIO SEMENZATO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001
Laboratorio artigianale a piano terra

Esperto alla stima: ARCH. MARTINA CHIARATO
Codice fiscale: CHRMTN70H50L736P
Partita IVA:
Studio in: VIA DELLE INDUSTRIE 2/6 - 30020 MARCON
Telefono: 041 5952818
Email: info@archetipo.ve.it



Riassunto Perizia

Identificativo Lotto: 001

Laboratorio artigianale a piano terra

1-Indicazione dei Vincoli e Oneri giuridici gravante sul bene

- Ipoteca volontaria attiva a favore di GOLD GOURMET S.R.L. contro IMMOBILIARE MAKE S.R.L., derivante da: ipoteca volontaria, a rogito del Notaio Magnani Alessandro in data 30/09/2020 al rep. n. 15168/10532; iscritta a Venezia in data 22/10/2020 ai R.G. n. 30143 e R.P. n. 5035, Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 255.000,00.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di MARTA S.R.L. contro IMMOBILIARE MAKE S.R.L., derivante da: decreto ingiuntivo del 17/06/2024 al rep. n. 11557/2014; iscritta a Venezia in data 30/10/2024 ai R.G. n. 37133 e R.P. n. 5827, Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 32.656,77.

- Pignoramento a favore di MARTA S.R.L. contro IMMOBILIARE MAKE S.R.L., derivante da: verbale di pignoramento immobili del 16/12/2024 al rep. n. 7243, trascritto a Venezia in data 20/12/2024 ai R.G. n. 44735 e R.P. n. 33065.

2-Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota

Bene pignorato per 1/1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 della piena proprietà di IMMOBILIARE MAKE S.R.L.

3-Indicazione del luogo in cui è ubicato il bene pignorato

Bene: Sestiere Castello n. 2610 - Venezia (VE) – 30122

4-Indicazione del prezzo di stima

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 79.672,00**

Arrotondamento: **€ 80.000,00**



Sommario

Risposta al primo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al secondo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al terzo punto del quesito	Pag. 7
Risposta al quarto punto del quesito	Pag. 12
Risposta al quinto punto del quesito	Pag. 19
Risposta al sesto punto del quesito	Pag. 20
Risposta al settimo punto del quesito	Pag. 21
Risposta all'ottavo punto del quesito	Pag. 21
Risposta al nono punto del quesito	Pag. 23
Risposta al decimo punto del quesito	Pag. 23
Risposta all'undicesimo punto del quesito	Pag. 24
Risposta al dodicesimo punto del quesito	Pag. 24



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

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 ne-



cessari; 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. 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 staggiato
 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)
Sestiere Castello 2610

Lotto: 001

Laboratorio artigianale a piano terra

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: IMMOBILIARE MAKE S.R.L.

Codice fiscale/P.Iva: 09869860966

Con sede in: Milano (MI), Via San Vittore n. 39

Ulteriori informazioni sul debitore: Legalmente rappresentata da Ghinami Marco, residente a Venezia (VE) Sestiere Castello n. 2694.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Storia e Conformazione Territoriale

Venezia è un comune italiano di 255.926 abitanti, il cui centro storico (limitato ai sestieri della città lagunare) ne conta circa 53.976 ed è il capoluogo della regione Veneto. Venezia comprende sia territori insulari sia di terraferma ed è articolato attorno ai due principali centri di Venezia (al centro dell'omonima laguna) e di Mestre (nella terraferma).

La città è stata per 1100 anni la capitale della Serenissima Repubblica di Venezia ed è conosciuta a questo riguardo come *la Serenissima*, *la Dominante* e *la Regina dell'Adriatico*: per le peculiarità urbanistiche e per il suo patrimonio artistico, è universalmente considerata una tra le più belle città del mondo, dichiarata, assieme alla sua laguna, patrimonio dell'umanità dall'UNESCO, che ha contribuito a farne la seconda città italiana dopo Roma con il più alto flusso turistico.

Il centro storico di Venezia sorge in mezzo alla laguna omonima su un totale di centodiciotto isole, consolidate nei secoli grazie a palificazioni in legno, che ne hanno permesso l'urbanizzazio-



ne. Alcune di queste isole sono raccolte in gruppi organici tra di loro, mentre altre risultano più disperse. Le 118 isolette sono separate da canali navigabili e collegate tra loro da ponti ad uso esclusivamente pedonale.

L'estensione totale del centro storico, escluse le acque interne e le isole maggiori, è pari a 797,96 ettari, il che ne fa uno dei centri storici più grandi d'Italia e d'Europa. Calcolando l'estensione dell'intera Municipalità, includendo dunque le isole della Laguna quali Murano e Burano, la superficie totale della Venezia insulare ammonta, escluse le acque interne, a 1688,91 ettari.

La parte storica della città viene tradizionalmente suddivisa in sei sestieri: Dorsoduro, Santa Croce, San Polo, San Marco, Cannaregio e Castello. I sestieri della città antica si articolano intorno alla doppia ansa del Canal Grande, la via d'acqua principale da cui si snoda una fitta rete di circa 158 canali minori.

Nel secondo dopoguerra sono state edificate molte nuove zone nell'isola di Venezia. Di nuova costruzione sono ad esempio il quartiere di Sacca Fisola, la nuova isola del Tronchetto (con 17 ettari di laguna interrati) e l'area Saffa a Cannaregio.

Nella laguna attorno al centro storico si trovano numerose isole edificate, alcune oggi disabitate. Tra le isole maggiori (che fanno parte anch'esse del comune) si ricordano Murano e Burano, celebri rispettivamente per la lavorazione del vetro e dei merletti, Torcello, Sant'Erasmo, Pellestrina e la lunga e sottile isola del Lido con i suoi stabilimenti balneari.

Il centro storico è sempre stato isolato dalla terraferma fino al 1846, quando fu ultimato il ponte ferroviario, affiancato, nel 1933, dal Ponte della Libertà, aperto al traffico stradale; lungo 4 km collega Mestre a piazzale Roma. Dista circa 37 km da Treviso e 40 km da Padova.

Monumenti e località

I monumenti del Comune di Venezia si trovano quasi totalmente nel centro storico e nelle isole della laguna. Il luogo più celebre della città è Piazza San Marco, l'unica nel centro storico ad essere caratterizzata dal toponimo "Piazza": le altre sono definite "campi" o "campielli".

La Basilica di San Marco è situata al centro della piazza, colorata d'oro e rivestita da mosaici che raccontano la storia di Venezia. Un altro monumento storico è il Palazzo Ducale, che sorge a fianco della Basilica: a unirli, la Porta della Carta, che oggi è l'uscita del museo di Palazzo Ducale, che detiene le opere dei migliori artisti veneziani. E poi, di fronte al Palazzo Ducale sorge il Campanile di San Marco, costruito nel 1173, come faro per i naviganti.

Altri monumenti veneziani importanti sono l'Arsenale, la Basilica di Santa Maria della salute, la Basilica di Santa Maria Gloriosa dei Frari e le sinagoghe del Ghetto.

Venezia è celebre anche per i suoi caffè storici: dal Caffè Florian, aperto nel 1720 al Caffè Quadri, aperto nel 1775.



A Venezia ha inoltre sede il ricercato Museo Peggy Guggenheim, dove si trovano grandi opere di artisti, tra i quali Ernst, Modigliani, Picasso, Mirò, Pollock e Kandinsky.

Nella laguna sono importanti mete turistiche le isole di Murano, Burano e Torcello. L'isola del Lido è invece una rinomata località balneare, nonché sede del celebre festival del Cinema di Venezia.

Servizi, Scuole e Trasporti

Venezia è riconosciuta anche per le sue scuole e università, vanno ricordati alcuni istituti storici, come: i licei classici "Foscarini", fondato nel 1807 con decreto di Eugenio di Beauharnais, viceré d'Italia e "Marco Polo", istituito nel 1812; l'Università Ca' Foscari, che offre corsi di laurea in economia e commercio, lingue e lettere straniere, filosofia e scienze naturali; l'Università IUAV per gli studi di architettura, moda, design e urbanistica e l'Accademia delle Belle Arti per gli studi di pittura, scultura ed architettura.

Vi è inoltre, il Conservatorio Benedetto Marcello, ospitato a Palazzo Pisani.

Per la sua particolarità di svilupparsi sia sulla terraferma sia sulla laguna, la città di Venezia ha sviluppato un complesso sistema di trasporti sia per via terrestre sia acquea, in grado di permetterle di assolvere a qualsiasi necessità di collegamento, approvvigionamento o di servizio, sia pubblico sia privato. Una simile peculiarità si rende evidente nel centro storico della città e nelle isole dove qualunque spostamento di persone o cose avviene o tramite imbarcazioni o per via pedonale.

Il territorio della città metropolitana, in cui fa parte Venezia, è interessato dall'Autostrada A4, Autostrada A27e dall'Autostrada A57 Tangenziale di Mestre.

La città è inoltre servita da diverse strade statali e provinciali:

- Strada regionale 11 Padana Superiore (SR 11), ex strada statale 11 Padana Superiore;
- Strada statale 13 Pontebbana;
- Strada statale 14 della Venezia Giulia;
- Strada regionale 245 Castellana (SR 245), ex strada statale 245 Castellana;
- Strada statale 309 Romea.

L'intera rete è collegata al centro storico attraverso il ponte della Libertà, che congiunge la terraferma con i due terminali stradali della città:

- l'isola del Tronchetto, destinata al flusso turistico e privato, dotata di parcheggi e interscambi con le linee traghetto per il Lido e le linee di navigazione urbana. Dal Tronchetto dall'aprile del 2010 è più veloce raggiungere la città "pedonale" grazie al people mover;
- Piazzale Roma, capolinea delle linee di autobus urbani ed extraurbani e polo di interscambio con le principali linee di navigazione urbana.



Venezia è un importante snodo ferroviario per l'Italia nord-orientale in cui convergono le linee:

- Milano-Venezia: collega il capoluogo lagunare all'Italia nord-occidentale, passando per Vicenza, Verona e Brescia. Alcuni treni proseguono poi per Torino. Anche i treni diretti verso l'Italia centro-meridionale

(Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Salerno, Bari, Lecce) percorrono questa linea fino a Padova, da dove proseguono sulla linea Padova-Bologna.

- Venezia-Trieste: è il collegamento con la Slovenia e l'Europa orientale e balcanica.
- Venezia-Udine: permette collegamenti con il Veneto settentrionale (a Conegliano si collega con la linea per Ponte nelle Alpi) e con l'Austria e l'Europa centrale e settentrionale.
- Trento-Venezia attraverso la Valsugana passando per Bassano del Grappa e Castelfranco Veneto
- Adria-Mestre linea che collega Venezia con i territori locali della città metropolitana e passando per la città di Piove di Sacco, la più grande dell'area circostante

Lo smistamento dei treni avviene presso la stazione di Venezia Mestre, da dove la ferrovia prosegue verso il lungo Ponte della Libertà fino ad arrivare alla stazione terminale di Venezia Santa Lucia, posta all'estremità occidentale del Canal Grande e luogo di interconnessione con i trasporti urbani lagunari.

Venezia è una delle mete servite dal famoso Venice-Simplon Orient Express.

Il porto di Venezia è il sesto porto in Italia per volume di traffico commerciale. Il 70% circa del traffico passeggeri è dato dal settore crocieristico: il più ad alto valore aggiunto. Oltre a ciò, il trend di crescita di questo settore è stato rapidissimo: in dieci anni è passato da meno di mezzo milione a 1 453 513 passeggeri (dati 2006), facendo di Venezia il primo porto crocieristico italiano e uno dei primi al mondo.

Le navi accedono in laguna attraverso le due "bocche di porto" del Lido e di Malamocco. I moli e le banchine sono dislocati su un'ampia porzione di territorio e ripartiti per funzione:

- sulla terraferma, a Porto Marghera, si concentra il traffico commerciale, specialmente con navi portacontenitori e petroliere che alimentano l'interporto e la zona industriale;
- nel centro storico, alla Stazione Marittima, attraccano invece le navi traghetto per la Grecia e la Turchia e le grandi navi da crociera;
- sempre in centro storico, prevalentemente lungo la riva dei Sette Martiri, trovano ormeggio invece i grandi yacht privati.

L'Aeroporto Internazionale Marco Polo inaugurato il 31 luglio 1961 in località Tessera, è diventato in breve tempo quello di riferimento nel Veneto e terzo in Italia per volume di traffico passeggeri. Nel trasporto merci, Tessera è il secondo scalo in regione dopo l'aeroporto di Treviso-Sant'Angelo.



Dal 2004 l'aeroporto utilizza la nuova aerostazione, dotata di finger per aeroplani e progettata per operare con 15 milioni di passeggeri l'anno.

Per l'aviazione privata e amatoriale è attivo inoltre l'aeroporto turistico Giovanni Nicelli (ex Venezia-San Nicolò) che si trova al Lido di Venezia.

Turismo e criticità

Se il turismo di massa ha portato grande giovamento all'economia della città, non si può dire la stessa cosa riguardo alla qualità della vita dei residenti del centro storico. Addentrandosi in esso, appare subito evidente l'esigua presenza di negozi di generi alimentari e piccole attività artigianali a favore di negozi di souvenir e altre attività indirizzate a turisti, pendolari e studenti. Gli alti costi dei locali, la scarsità della domanda e le difficoltà logistiche hanno portato molte piccole attività imprenditoriali a spostarsi sulla terraferma, così come i servizi legati alla persona (nidi e asili infantili, uffici postali, ecc.).

La mancanza di unità abitative e gli elevati canoni delle locazioni contribuiscono inoltre al progressivo spopolamento. Se il trend non dovesse cambiare, la città andrà sempre più incontro ad una specializzazione monoculturale turistica.

Venezia è conosciuta anche per le sue maree (fenomeno dell'acqua alta), le quali provocano allagamenti nell'area urbana. Tale fenomeno è frequente soprattutto nel periodo compreso tra l'autunno e la primavera, quando l'alta marea arriva ad allagare buona parte della città rendendo difficili gli spostamenti per calli e campi. Allo scopo di proteggere la laguna di Venezia da acque alte eccezionali, è stata realizzato il MOSE, in funzione dal 2020, costituito da un numero variabile di paratoie ancorate sul fondo delle bocche di porto della laguna, che si alzano in caso di superamento del livello predefinito di marea bloccando l'afflusso di acqua dal mare.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Poste, Chiese, Bar, Trattorie, Residence, Hotel.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Venezia, Treviso, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Venezia, Treviso, Padova.

Attrazioni storiche: Venezia, Treviso, Padova.

Principali collegamenti pubblici: Treno, Autobus, Aeroporto Marco Polo

Identificativo corpo: Laboratorio artigianale a piano terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Venezia (VE) CAP: 30122, Sestiere Castello 2610



Quota e tipologia del diritto

1/1 di IMMOBILIARE MAKE S.R.L.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 09869860966 - Residenza: Milano (MI), Via San Vittore n. 39 - Ulteriori informazioni sul debitore: Legalmente rappresentata da Ghinami Marco, residente a Venezia (VE) Sestiere Castello n. 2694

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: IMMOBILIARE MAKE S.R.L. (CF 09869860966) con sede in Milano (MI), foglio 16, particella 2559, subalterno 3, indirizzo Sestiere Castello 2610, piano T, comune Venezia, categoria C/3, classe 9, consistenza 60 mq, superficie 70 mq, rendita € 929,62

Irregolarità e Spese:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- non presenza del servizio igienico;
- apertura e modifiche dei fori di passaggio;
- differenze delle altezze interne.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Docfa: € 600,00

Diritti catastali: € 70,00

Oneri Totali: **€ 670,00**

Note:

Si precisa che attualmente è presente un foro porta di passaggio confinante con un'altra proprietà, la quale dovrà essere chiuso, come meglio descritto nel capitolo della conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione paesaggistica PG/2018/0428155 del 06/09/2018

Intestazione: Immobiliare Make s.r.l.

Tipo pratica: autorizzazione paesaggistica

Per lavori: Demolizione di una canna fumaria e suo rifacimento, sostituzione a piano terra dei serramenti esterni

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/07/2018 al n. di prot. 2018/365099

Rilascio in data 06/09/2018 al n. di prot. PG/2018/0428155



NOTE:

Si evidenzia che il titolo autorizzativo rilasciato comprende una prescrizione da parte della Soprintendenza ABAP per il Comune di Venezia e Laguna, che cita quanto segue: "SIANO CONSERVATI GLI OSCURI IN LEGNO PRESENTI SULLE FINESTRE LATERALI, COME RICHIESTO DALLA SOPRINTENDENZA ABAP PER IL COMUNE DI VENEZIA NEL PARERE DI COMPETENZA, ESPRESSO IN DATA 29/08/2018, PROT. N. 13762. VENGA PRESENTATA A LAVORI ULTIMATI AI COMPETENTI UFFICI DEL COMUNE E DELLA SOPRINTENDENZA, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE ACCERTI LA CONFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI, IN OTTEMPERANZA ALLE PRESCRIZIONI SOPRA INDICATE".

Numero pratica: S.C.I.A. prot. suap n. 0222558 del 14/09/2018

Intestazione: Immobiliare Make s.r.l.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria: scavo e realizzazione di vasca antimarea, interventi sulle murature

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 14/09/2018 al n. di prot. 0222558

Rilascio con il prot. n. 442974

NOTE:

Si evidenzia che durante l'iter amministrativo della pratica erano state richiesti dei documenti integrativi da parte del Comune di Venezia in merito alla legittimità delle unità immobiliari oggetto di intervento, compresa quella oggetto di stima. A seguito di tale richiesta, per il bene oggetto di pignoramento, è stata allegata la planimetria catastale del 1981, che è stata recepita come atto legittimante l'immobile poiché non vi erano pratiche edilizie precedenti.

Numero pratica: S.C.I.A prot. suap n. 0251645 del 19/10/2018

Intestazione: Immobiliare make srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria: scavo e realizzazione di fossa settica e condensa grassi, interventi sul camino in copertura, sostituzione delle vetrine e della porta con cambio di destinazione d'uso da residenziale/artigianale a commerciale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/10/2018 al n. di prot. 0251645

NOTE:

Tale pratica è stata archiviata (prot. n. 511464) per incompatibilità tra l'intervento richiesto (cambio di destinazione d'uso) e l'articolo di riferimento della S.C.I.A. art. 22 del D.P.R. 380/2001; in quanto per tale tipologia d'intervento doveva essere presentata una S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire art. 23 del D.P.R. 380/2001.



Numero pratica: S.C.I.A in alternativa al P.d.C. prot. suap n. 0263365 del 05/11/2018

Intestazione: Immobiliare make srl

Tipo pratica: scia in alternativo al permesso di costruire

Per lavori: Cambio e ripristino d'uso, scavo e realizzazione di fossa settica e condensa grassi, interventi sul camino in copertura, sostituzione delle vetrine e della porta

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/11/2018 al n. di prot. 0263365

Rilascio con il prot. n. 534794

Numero pratica: S.C.I.A. prot. suap n. 0224897 del 06/08/2019

Intestazione: Immobiliare make srl

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante alla scia in alternativa al permesso di costruire prot. n. 0263365 del 05/11/2018 per modifiche di lieve entità

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/08/2019 al n. di prot. 0224897

4.1.1 Conformità edilizia:

Prima di individuare le difformità riscontrate durante il sopralluogo è necessario premettere quanto segue.

Dalla lettura delle pratiche edilizie sopra elencate, si evince che la volontà della società esecutata Immobiliare Make s.r.l. e della proprietà confinante, era quella di realizzare una serie di lavorazioni atte all'apertura di un esercizio di ristorazione/bar.

Durante il sopralluogo, è emerso che alcune lavorazioni avevano avuto inizio ma l'intero intervento non è stato concluso motivo per cui, attualmente, l'immobile si presenta in uno stato al grezzo, privo di qualsiasi tipo di finitura, rivestimento, pavimenti ed impianti e con l'apertura di un foro di passaggio di collegamento ad un'altra proprietà. Per tali motivi, il bene oggetto di stima, nello stato di consistenza in cui si trova ad oggi, non rispecchia né lo stato legittimato risalente alla planimetria catastale del 1981 né allo stato di progetto riportato nelle suddette pratiche edilizie.



Dopo l'incontro con il tecnico comunale è emerso che la S.C.I.A. prot. suap n. 0224897 del 06/08/2019 (che dovrebbe rispecchiare lo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto) risulta essere decaduta in quanto le lavorazioni sono iniziate e mai concluse, determinando a questo punto, la necessità della presentazione di una nuova pratica edilizia (previa richiesta di rimborso del contributo di costruzione versato all'epoca e del nuovo pagamento degli stessi mediante l'applicazione della nuova metodologia di calcolo, ossia in riferimento alla Delibera Comunale n. 94/2020) allo scopo di realizzare quanto all'epoca previsto.

Tale condizione però, non è più attuabile, poichè il bene oggetto di stima riguarda esclusivamente la porzione che originariamente era destinata a laboratorio artigianale, pertanto, non risulta fattibile l'accorpamento delle due unità immobiliari adiacenti in quanto dovrebbe essere coinvolto un bene di altra proprietà.

Pertanto, la Sottoscritta ritiene che per conformare dal punto di vista edilizio l'immobile oggetto di stima, lo stesso dovrà subire diverse lavorazioni atte a ripristinare lo stato dei luoghi come da stato legittimato, ovvero come da planimetria catastale del 1981, sia per quanto riguarda la distribuzione interna sia per la destinazione d'uso.

Regolarizzazione: Ripristino della distribuzione interna e della destinazione d'uso "laboratorio artigianale"

- ripristino opere edili quali: chiusura di fori porta, parete di delimitazione del bagno, spostamenti fori interni di passaggio, solaio controterra, restauro del soffitto in legno;
- realizzazione degli impianti tecnologici;
- rifacimento completo del bagno;
- opere di finitura quali: intonaci, tinteggiature, serramenti, pavimenti ed installazione di porte interne

Oneri totali: € 50.000,00

Note:

Si precisa che tale somma è da intendersi una stima sommaria delle opere da realizzarsi per conformare l'immobile dal punto di vista edilizio e per rendere lo stesso agibile.



Dalla ricerca degli atti autorizzativi presso gli Archivi Comunali, non è stato reperito il certificato di abitabilità. Attualmente il bene oggetto di stima non presenta la conformazione interna ed impiantistica per essere dichiarato agibile; pertanto, dopo la regolarizzazione edilizia e la realizzazione delle opere necessarie, si dovrà presentare una Segnalazione certificata di agibilità:

-Parcella professionale:	€ 4.000,00
-Diritti di segreteria:	€ 103,00
-Dichiarazioni di conformità degli impianti: (elettrico, idrico e riscaldamento/condizionamento)	€ 3.000,00 *
-Autorizzazione allo scarico (parcella + opere):	€ 5.000,00
-diritti autorizzazione allo scarico:	€ 50,00
-marche da bollo per autorizzazione allo scarico:	€ 32,00
-Collaudo statico e/o certificato di regolare esecuzione per le opere strutturali	€ 3.000,00
-Attestato di prestazione energetica:	€ 150,00
Oneri totali: € 15.335,00	

Note:

**Si precisa che il valore è stimato considerando che attualmente non vi sono impianti e gli stessi dovranno essere realizzati ex novo alla Regola dell'Arte.*

4.1.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante P.R.G. Città Antica
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3987 del 09/11/1999 e s.m.i.
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	ART. 5-17-19-21-22
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI. L'immobile è sottoposto al vincolo paesaggistico a sensi della Parte III del D.lgs 42/2004.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Note sulla conformità:

Si precisa che, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica, si evince che l'unità immobiliare in oggetto è interessata dal Vincolo Culturale (edifici di interesse monumentale Venezia Chioggia) ma, a seguito di richiesta di sussistenza del vincolo presentata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, è emerso che l'immobile non è interessato al Vincolo Culturale-Parte II del D.lgs 42/2004.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Laboratorio artigianale a piano terra

Trattasi di un laboratorio artigianale sito in Sestiere Castello 2610, in prossimità di Campo de Pozzi a Venezia (VE).

Come già meglio precisato nel capitolo della conformità edilizia, l'unità immobiliare in oggetto, si presenta ad oggi, in uno stato al grezzo, privo di qualsiasi finitura, pavimenti, serramenti, rivestimenti ed impianti tecnologici.

L'immobile, è costituito da tre locali, il primo riguarda la zona principale ed è servito da tre serramenti: quelli a finestra completati solo da oscuri in legno, in pessime condizioni, quello d'ingresso è chiuso da un semplice serramento metallico. Nel locale retrostante invece, è presente una piccola finestra in alluminio. Vi è inoltre, un altro locale che dovrà essere ripristinato nella sua destinazione d'uso.

L'intera unità immobiliare è caratterizzata da un soffitto in travi di legno che si presenta in un cattivo stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di IMMOBILIARE MAKE S.R.L.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09869860966 - Residenza: Milano (MI), Via San Vittore n. 39 - Ulteriori informazioni sul debitore: Legalmente rappresentata da Ghinami Marco, residente a Venezia (VE) Sestiere Castello n. 2694



Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2610; ha un'altezza media utile interna di circa m. 3,15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto di stima si presenta nello stato al grezzo in quanto erano iniziati i lavori di accorpamento ai fini della creazione di un locale di ristorazione mai concluso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Oscuri esterni tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

Porta d'ingresso tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **metallo** condizioni: **scarse**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei coefficienti correttivi si è fatto riferimento alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
laboratorio artigianale	sup reale lorda	0	77,00	1,00	77,00	€ 2.000,00
			77,00		77,00	

Impianti:

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.



Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

1-Indicazione proprietà ante ventennio dal 09/05/1988 al 16/05/2017

Proprietario: RICCA LUIGINO, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Candiani, in data 09/05/1988, al rep. n. 8309; trascritto a Venezia, in data 06/06/1988, ai R.G. n. 11896 e R.P. n. 8410.

2-Indicazione attuale proprietà da 03/05/2017 ad oggi

Proprietario: IMMOBILIARE MAKE S.R.L. (Amministratore Unico il sig. Ghinami Marco) per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio Marco Bianchini, in data 03/05/2017, al rep. n. 1676/1180; trascritto a Venezia, in data 16/05/2017, ai R.G. n. 15454 e R.P. n. 10128.

Identificativo corpo: Laboratorio artigianale a piano terra

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Venezia (VE), Sestiere Castello 2610

Libero.

A seguito di verifica nei negozi giuridici presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Venezia, non è emerso nessun contratto di locazione e/o di comodato d'uso gravante sull'immobile oggetto di pignoramento; pertanto, lo stesso è da ritenersi libero per la vendita.



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 attiva a favore di GOLD GOURMET S.R.L. contro IMMOBILIARE MAKE S.R.L., derivante da: ipoteca volontaria, a rogito del Notaio Magnani Alessandro in data 30/09/2020 al rep. n. 15168/10532; Iscritta a Venezia in data 22/10/2020 ai R.G. n. 30143 e R.P. n. 5035, Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 255.000,00.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di MARTA S.R.L. contro IMMOBILIARE MAKE S.R.L., derivante da: decreto ingiuntivo del 17/06/2024 al rep. n. 11557/2014; Iscritta a Venezia in data 30/10/2024 ai R.G. n. 37133 e R.P. n. 5827, Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 32.656,77.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MARTA S.R.L. contro IMMOBILIARE MAKE S.R.L., derivante da: verbale di pignoramento immobili del 16/12/2024 al rep. n. 7243, Trascritto a Venezia in data 20/12/2024 ai R.G. n. 44735 e R.P. n. 33065.

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: **Il bene oggetto di stima non fa parte di un Condominio.**

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 insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: /

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: /

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio per la stima dei beni in oggetto, ivi utilizzato, è la stima del più probabile valore di mercato per confronto diretto o comparativa dei beni analoghi reperibili sul mercato.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia; Ufficio tecnico di Venezia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

-Agenzie Immobiliari immobili simili per periodo di costruzione, stato di conservazione, consistenza e ubicazione con valore minimo di 1.333,00 €/mq e valore massimo di 2.933,00 €/mq

-Indici OMI per il secondo semestre anno 2024, valori per immobili stato di conservazione ottimo: minimo 1.500,00 €/mq. e massimo di 3.000,00 €/mq.;

-Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalla media delle informazioni così come sopra assunte, nonché dalla esperienza professionale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'ubicazione e della consistenza, la Sottoscritta stabilisce che il più probabile valore di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima liberi sul mercato ammonta ad € 2.000,00 al metro quadrato.



8.3.3Valutazione corpi:

Laboratorio artigianale a piano terra. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
laboratorio artigianale	77,00	€ 2.000,00	€ 154.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 154.000,00
Valore Finale	€ 154.000,00
Valore corpo	€ 154.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 154.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 154.000,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Laboratorio artigianale a piano terra	Laboratori per arti e mestieri [C3]	77,00	€ 154.000,00	€ 154.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 66.005,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	

Laboratorio artigianale a piano terra

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 623,00



8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.672,00
Arrotondamento:	€ 80.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: Laboratorio artigianale a piano terra****Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: 257,69 KWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica G

Note Indice di prestazione energetica: L'APE in allegato è valido fino al 29/03/2027, lo stesso però è stato calcolato considerando un impianto simulato poiché privo di impianti. L'attestato dovrà essere redatto nuovamente nel momento in cui verranno modificate le caratteristiche energetiche dell'immobile in oggetto.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Il bene oggetto del presente procedimento è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ID	Valore diritti e quota
Laboratorio artigianale a piano terra	€ 154.000,00

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 Fotografie
- All. 2 Estratto di mappa, Planimetria catastale
- All. 3 Visura catastale
- All. 4 Pratiche edilizie
- All. 5 Atto di provenienza
- All. 6 Ammontare spese sostenute
- All. 7 Ispezione Ipotecaria
- All. 8 Visura camerale della società eseguita e certificati anagrafici dell'Amministratore Unico
- All. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica e verifica della sussistenza del vincolo culturale
- All. 10 Risposta dell'Agenzia delle Entrate per la verifica del Codice Fiscale/P.Iva e Negozi Giuridici
- All. 11 Attestato di Prestazione Energetica
- All. 12 Giuramento CTU



Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: Trattandosi di immobile strumentale per natura è soggetto a IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Laboratorio artigianale a piano terra
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Laboratorio artigianale a piano terra: 1/1 di IMMOBILIARE MAKE S.R.L. - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Laboratorio artigianale a piano terra: <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : IMMOBILIARE MAKE S.R.L. (CF 09869860966) con sede in Milano (MI), foglio 16, particella 2559, subalterno 3, indirizzo Sestiere Castello 2610, piano T, comune Venezia, categoria C/3, classe 9, consistenza 60 mq, superficie 70 mq, rendita € 929,62.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.672,00 Arrotondamento: € 80.000,00

Data generazione:
09-04-2025

L'Esperto alla stima
ARCH. Martina Chiarato

