

**TRIBUNALE DI COMO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 05/2024**

**Giudice Dott. Marco Mancini**  
Curatore Rag. Maura Bianchi

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE  
AGGIORNATA**

**VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO "LOTTO 2"**  
Immobile sito in Venezia (VE) – Murano, Riva Longa, 17

1. PREMESSA

Come da incarico ricevuto dal Curatore Rag. Maura Bianchi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell'individuazione dell'esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato "LOTTO 2".

2. OPERAZIONI PERITALI

Stante il recupero della documentazione necessaria all'esatta individuazione degli oggetti di stima, la sottoscritta, unitamente ai suoi collaboratori, compieva nelle date di:

- 17.01.2025  
ispezioni c/o Ufficio Catastale

- 17.01.2025  
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Venezia
- 25.09.2020 e 02.05.2024  
sopralluoghi c/o Ufficio Tecnico Comune
- 07.09.2020 e 23.09.2024  
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE COME RISULTANTI DALLA  
CONSISTENZA IPO/CATASTALE

**LOTTO 2**

**Immobile sito in Venezia (VE)  
Murano, Riva Longa, 17**

**BENE 1.**

quota pari a 1/1 di piena proprietà di unità produttiva  
sito in Comune di Venezia

Riva Longa, 17/A

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 52, Particella 38, Sub. 1, Cat. D/1**

**Rendita Euro 7.359,51**

**BENE 2.**

quota pari a 1/1 di piena proprietà di unità produttiva  
sito in Comune di Venezia

Riva Longa, 17, 17/A

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 52, Particella 36, Sub. 1, graffato Particella 39 Cat. D/1**

**Rendita Euro 3.486,08**

**BENE 3.**

quota pari a 1/1 di piena proprietà di magazzino  
sito in Comune di Venezia

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 52, Particella 36, Sub. 10 Cat. C/2**

**Rendita Euro 81,65**

#### 4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, dipendentemente dagli oggetti di stima, più precisamente:

##### **per il beni di cui al LOTTO 2**

#### **Immobile sito in Venezia (VE) Murano, Riva Longa, 17**

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, già considerando lo stato di conservazione dei fabbricati e le aree di pertinenza ai fabbricati ove presenti.

Nel caso specifico è stata considerata pure la particolarità della lavorazione effettuata in loco nel passato, ora risulta luogo dimesso.

A seguito del Verbale di accertamento dell'anno 1997 in merito alla sostituzione delle coperture di alcuni capannoni con lamiera zincata stampata, si è considerata nello specifico, la necessità di approfondire la questione riguardante l'impiego di materiale non idoneo allo stato dei luoghi e quindi la contemplazione del possibile adeguamento necessario, al sistema vincolistico previsto per i luoghi.

Si specifica inoltre che per la porzione adibita attualmente a negozio, non risulta agli atti comunali una pratica specifica per il cambio di destinazione d'uso; anche la scheda catastale, pur rappresentando in legenda le diverse destinazioni dei locali, racchiude il tutto in unica scheda, avente categoria D/1.

Si è comunque optato per l'attribuzione di un valore maggiore rispetto al resto per la parte oggi adibita a negozio.

La particolarità del sito, la cerchia tipologica nella quale ricade il complesso immobiliare, si colloca nella materia del recupero

delle “ex aree industriali/artigianali dismesse da anni” e della loro riconversione, considerando le differenti e potenziali destinazioni d’uso così come rilevate nei dettami esposti all’interno dei vigenti strumenti urbanistici.

Il tema del riuso pare appropriato in merito ad una eventuale riconversione dei luoghi.

Con certa sicurezza si può affrontare il tema del progressivo cambiamento, originato da un sistema economico/produttivo e tendente ad un sistema incentrato invero sui servizi.

Il riuso del patrimonio edificato e non utilizzato, rappresenta la chiave di lettura di articolati complessi edilizi come il caso in esame.

L’opportunità tradotta in termini di natura economica, riguardante il recupero di tipologie architettoniche, come quella di cui all’oggetto, origina una serie di variabili, che tradotte appunto in termini economici non possono per natura trovare risposta univoca.

A tal guisa si dichiara pure l’assenza di uno specifico progetto seppur preliminare, data la natura dell’incarico.

L’attribuzione di valore, oltre ad avere assunto carattere prudenziale, cerca con sicurezza di considerare il più possibile le variabili come sopra descritte.

Merita ampio riconoscimento il luogo, proprio per la motivazione di essere costellato da numerosi esempi di “architettura industriale/artigianale” da salvaguardare e da ridisegnare.

Il tema si inserisce nella materia di riuso adattivo ovvero quel processo di recupero e riqualificazione di vetusti siti ed immobili industriali/artigianali al fine della riconversione a nuovo uso, differente rispetto a quello per il quale sono stati concepiti e successivamente costruiti.

Nella rifunzionalizzazione di questo tipo di beni, come precedentemente affrontato, si rilevano svariate possibilità di conversione della destinazione d’uso differente rispetto alla originaria, come previsto dagli strumenti urbanistici.

Considerando quindi da un lato il valore architettonico del compendio, più spiccato in alcune delle sue parti, lo stato conservativo, l’ubicazione, gli affacci e quindi la potenzialità del sito in termini di riuso, non possiamo redimerci dal considerare

il costo complessivo di una trasformazione dei luoghi per la destinazione che si riterrà più idonea unitamente al rispetto del sistema vincolistico ivi insistente.

Altro tema fondamentale, è la caratterizzazione ambientale e l'individuazione delle passività, nel caso specifico unicamente ipotizzabile, ma non senza esclusione.

Le lavorazioni effettuate, per le quali siamo a conoscenza, e la storia lo conferma, ed il disuso da tempo, potrebbero avere generato contaminazione anche dei siti.

Così come pure, sarà da considerare la caratterizzazione degli eventuali rifiuti presenti nei siti e l'onere conseguente del loro smaltimento.

Il valore, così come esposto nell'elaborato, è stato attribuito in via prudenziale, tenendo già in considerazione l'attuale stato dei luoghi ivi compreso il sedime dei fabbricati, l'area libera ed eventuali passività ambientali solo ipotizzabili.

Si precisa inoltre che i beni sono stati valutati e saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e quindi con le eventuali passività ambientali presenti.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Venezia:

qui sono state visionate e recuperate tutte le schede inerenti gli immobili, le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 17.01.2025.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune:

sono state effettuate ricerche per nominativo degli attuali proprietari dalla data di acquisizione dei beni ad oggi e per nominativo dei precedenti proprietari, al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie presentate presso il comune; sono state riscontrate delle pratiche edilizie, precisando tuttavia che dalla lettura degli atti di provenienza relativa agli immobili nulla si rinveniva in merito all'elencazione di pratiche edilizie inerenti la costruzione.

Sono stati inoltre richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica al fine di individuare la destinazione attuale dei beni, più specificatamente definiti nei successivi capitoli denominati "Pratiche Edilizie" e "Destinazione Urbanistica".

Si precisa che le ricerche delle pratiche presso gli Uffici Tecnici sono state compiute unicamente dal personale degli uffici, unitamente alla ricerca sui registri cartacei effettuata direttamente dal perito.

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di Venezia.
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Venezia
- Riferimento all'attiguo complesso "Area Ex Conterie" - Murano

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

dalle risultanze dell'ispezione effettuata presso l'Ufficio, al fine di verificare la presenza di eventuali preliminari di compravendita, contratti di locazione o comodati insistenti sugli immobili oggetto di stima, eventualmente non trascritti e relativi al bene di cui in epigrafe, si dichiara che il bene risulta libero.

Amministratori condominiali:

Si precisa che i beni di cui in epigrafe non risultano fare parte di un complesso condominiale.

5. STIMA

## **LOTTO 2**

### **Immobile sito in Venezia (VE) Murano, Riva Longa, 17**

#### **BENE 1.**

quota pari a 1/1 di piena proprietà di unità produttiva  
sito in Comune di Venezia

Riva Longa, 17/A

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 52, Particella 38, Sub. 1, Cat. D/1**

**Rendita Euro 7.359,51**

#### **Coerenze:**

Da Nord in senso orario a piano terra con Calle Conterie, mappale 794, 714, 41, 40, 203, 37, altra proprietà, Riva Longa, Calle Dal Mistro, altra proprietà, Calle Dal Mistro.

#### **BENE 2.**

quota pari a 1/1 di piena proprietà di unità produttiva  
sito in Comune di Venezia

Riva Longa, 17, 17/A

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 52, Particella 36, Sub. 1, graffata Particella 39 Cat. D/1**

**Rendita Euro 3.486,08**

#### **Coerenze:**

-

#### **BENE 3.**

quota pari a 1/1 di piena proprietà di magazzino  
sito in Comune di Venezia

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

**Foglio 52, Particella 36, Sub. 10 Cat. C/2**

**Rendita Euro 81,65**



**Provenienza:**

**TRA.8134/6516 (2.6.77)**

Atto in data 25.5.77 rep.19348 Notaio Francesco Ruggeri di Venezia  
con il quale [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] addivengono a divisione.

A) Vengono assegnati a [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/3

ciascuno di piena proprietà, anche immobili siti in VENEZIA  
Sez.MURANO Fondamenta Cavour nr.17/a e precisamente:

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1 – D/1

.porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.35/1-38/1-636-637 - D/1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza gli  
immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di  
L.226.260.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

B) Vengono assegnati a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per quota  
9,375/100 ciascuno di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per quota 21,875/100 ciascuno di piena  
proprietà, anche immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO Fondamenta  
Cavour nr.17 e precisamente:

**.porzione del mapp.36/2 – A/2 – cl.3 – v.10**

**di cui alla scheda nr.906 del 19.5.77**

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.293.680.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.9276/7488 (4.6.83)**

Atto in data 17.5.83 rep.44262 Notaio Angelo Sandi di Mestre con il quale in esecuzione della conciliazione giudiziale di cui al verbale in data 10.4.81 del Tribunale di Venezia, relativo alla controversia iniziata con atto notificato in data 12-19.7.78, e in base all'atto di divisione del 25.5.77 rep.19348, di cui sopra, [REDACTED]

[REDACTED] e dei soci [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] addivengono a stralcio divisionale a favore del [REDACTED] al quale vengono assegnati per quota intera di piena proprietà anche immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO – Fondamenta Cavour nr.17/a e precisamente:

**.magazzino al piano terra denunciato presso UTE con scheda nr.1377 in data 28.9.81 a variazione del mapp.36/2 fg.4**

**TRA.6107/5110 (16.3.84)**

Atto in data 28.2.84 rep.45206 Notaio Angelo Sandi di Mestre con il quale il [REDACTED]

**vende alla società [REDACTED]  
[REDACTED] immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO –  
Fondamenta Cavour nr.17/a e precisamente:**

**.magazzino al piano terra denunciato presso UTE con scheda nr.1377 in data 28.9.81 a variazione del mapp.36/2 fg.4**

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.7074/5838 (2.4.84)**

Sentenza emessa in data 21.4.83 nr.782/83 del Tribunale di Venezia e atto di quietanza in data 28.2.84 rep.45204 Notaio Angelo Sandi di Mestre portante trasferimento a carico di [REDACTED]

[REDACTED] e a

favore della [REDACTED]  
[REDACTED] immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO –  
Fondamenta Cavour nr.17/a e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1

mapp.35/1-38/1-636-637

per la somma pagata e quietanzata di L.237.792.600

**TRA.6758/5070 (9.4.86)**

Atto in data 11.12.85 rep.59263/5828 Notaio Alessio Michele  
Chiambretti di Saronno portante trasformazione della società [REDACTED]  
[REDACTED] in [REDACTED]  
[REDACTED]

Risultano di proprietà della società immobili siti in VENEZIA  
Sez.MURANO Fondamenta Cavour nr.17/a e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1

mapp.35/1-38/1-636-637

**.magazzino al piano terra denunciato presso UTE con scheda  
nr.1377 del 28.9.81 a variazione del mapp.36/2 fg.4**

**TRA.3032/2225 (6.2.96)**

Atto in data 19.12.95 rep.29797 Notaio Franco Cederna di Sondrio con  
il quale le società [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e la società [REDACTED]

si sono fuse per incorporazione della seconda e della terza, nella prima  
società.

Risultano di proprietà della società [REDACTED]  
[REDACTED] anche immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO Via  
Riva Longa nr.17 e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1 – PT,1 – D/1

mapp.35/1-38/1-636-637 – PT,1 – D/1

**AVVERTENZA IMPORTANTE: Si precisa che non risulta indicato il magazzino al piano terra denunciato presso UTE con scheda nr.1377 del 28.9.81 a variazione del mapp.36/2 fg.4.**

**TRA.3033/2226 (6.2.96)**

Atto in data 19.12.95 rep.29797 Notaio Franco Cederna di Sondrio con il quale la società incorporante [REDACTED]

[REDACTED] assume la nuova denominazione di [REDACTED]

Risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] anche immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO Via Riva Longa nr.17 e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1 – PT,1 – D/1

mapp.35/1-38/1-636-637 – PT,1 – D/1

**AVVERTENZA IMPORTANTE: Si precisa che non risulta indicato il magazzino al piano terra denunciato presso UTE con scheda nr.1377 del 28.9.81 a variazione del mapp.36/2 fg.4.**

**TRA.10322/5877 (16.3.2005)**

Atto in data 28.2.2005 rep.186993/35823 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante trasformazione della società [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED]

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO Via Riva Longa nr.17 e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1 – PT,1 – D/1

mapp.35/1-38/1-636-637 – PT,1 – D/1

**AVVERTENZA IMPORTANTE: Si precisa che non risulta indicato il magazzino al piano terra denunciato presso UTE con scheda nr.1377 del 28.9.81 a variazione del mapp.36/2 fg.4.**

**OSSERVAZIONI: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 24.11.2017 rep.32809 Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio, portante trasformazione della società [REDACTED] in [REDACTED]**

**Pratiche edilizie:**

elenco pratiche edilizie indicate dall'Ufficio Tecnico

- Autorizzazione Edilizia - Impianto reflui – intestata a:  
n. 9030 del 13.07.1995
- Autorizzazione in Sanatoria – Sostituzione Coperture –  
intestata a: n. 3749 del 03.04.1996
- Autorizzazione Edilizia - Istallazione depurazione fumi –  
intestata a: n. 13714 del 03.11.1997
- Varie – Atti integrativi a Murano – intestata a: n.  
685 del 23.01.1998
- Autorizzazione Edilizia - Cambio di utilizzo locali e modifica  
foro porta – intestata a: n. 4409 del 15.04.1998
- Autorizzazione Edilizia - Costruzione di camini – intestata a:  
n. 7411 del 22.06.1998
- Autorizzazione Edilizia - opere manutentorie senza modifiche  
interne – intestata a: n. 10943 del 23.09.1998
- Autorizzazione Edilizia - Sostituzione porta d'ingresso –  
intestata a: n. 2229 del 19.02.1999
- Autorizzazione Edilizia - Variante - Modifiche interne –  
intestata a: n. 2230 del 19.02.1999
- Autorizzazione Edilizia - Istallazione telecamera – intestata a:  
n. 19623 del 20.12.1999
- Manutenzione ordinaria - Ripassatura manto di copertura in  
coppi – intestata a: n. 15434 del 20.09.2000
- Verbale di accertamento contravvenzione – Sostituzione  
delle coperture di alcuni capannoni del complesso produttivo  
con altre in lamiera zincata stampata - intestata a:  
n. 13764 del 04.11.1997

elenco pratiche consultate e disponibili presso l'Ufficio Tecnico

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 4409/1998

Rilasciato il 14.12.1998

Intestata a [REDACTED]

Oggetto: cambio di utilizzo locali e modifica foro porta

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 7411/1998

Rilasciato il –

Richiesta integrazione documenti del 15.09.1999

Intestata a [REDACTED]

Oggetto: costruzione di camini

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – VARIANTE N. 2230/1999

Rilasciato il 15.04.2000

Intestata a [REDACTED]

Oggetto: modifiche interne, ampliamento di una porta esistente di un nuovo foro porta

AGIBILITA'

Dalle ispezioni effettuate dall'Ufficio non risulta agli atti.

**Destinazione urbanistica:**

Alla data del 27.07.2020 lo strumento urbanistico valido risulta:

- PRG approvato con D.P.R. del 17.12.1962 (G.U. n. 51 del 22.02.1963);
- Variante per l'Isola di Murano ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 61/0985 e delle L.R. n. 80/1980, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con modifiche dell'ufficio dalla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 4037 del 15.12.2000
- Variante normativa al P.R.G. per l'isola di Murano riguardante le schede normative delle unità edilizie produttive derivanti dalla sopravvivenza dei modelli antichi e le unità novecentesche, approvata con D.C.C. n. 102 del 15.09.2008
- Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 50 delle L.R. n. 61/1985 per dettare norme relative al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, in applicazione della

L.R. n. 12/1999, approvata con D.C.C. n. 87 del 27-28/07/2001

- Piano Assetto del Territorio (PAT) ratificato con D.G.P.V. n. 128 del 10.10.2014 pubblicata sul B.U.R.V n. 105/2014
- Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 98 del 05.12.2014 "Formazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT.

Definizione delle proprietà relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT

- Considerata la presenza nel territorio comunale di aree classificate come S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) o/e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale) ai sensi delle Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 come Regione del Veneto numeri 448 e 449 del 21.02.2003
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001
- Vista la L.R. n. 11 del 23.04.2004 e successive modifiche ed integrazioni
- Visto il Piano di classificazione acustica approvato da D. C.C. n. 39 del 10.02.2005
- Visto il D.P.R. n. 445/2000
- Vista la Legge n. 183/2011
- Vista la Legge n. 44/2012

Si precisa che la destinazione urbanistica dell'oggetto di stima è la seguente:

mappali 36 e 38

BENE 1.

Ricade in Zona Territoriale Omogenea A (art. 2 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968.

Mapp. 36

parte – interessato da tre unità edilizie tipo "Nr" – Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione

Mapp. 36

parte – individuato come unità edilizia tipo “B” – unità edilizia di base residenziale modulare.

Destinazioni d'uso compatibili:

a tutti i piani abitazioni, attività direzionali, attrezzature collettive; al piano terra servizi alle persone.

Mapp. 36

parte – interessato da due unità edilizie tipo “P0” – unità edilizia di base produttiva derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi.

Destinazioni d'uso compatibili:

residenza, attività produttive, direzionali, servizi alle persone, strutture ricettive, attrezzature collettive.

Mapp. 36

parte – interessato da due unità edilizie di tipo “C” – unità edilizia di base residenziale tri - modulare.

Destinazioni d'uso compatibili:

abitazioni, direzionali, attrezzature collettive.

A piano terra servizi alle persone.

Mapp. 36

parte – interessato da spazio scoperto di pertinenza delle unità edilizie.

Mapp. 38

parte – interessato da tre unità edilizie tipo “Nr” – Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione

Mapp. 38 – parte – interessato da due unità edilizie tipo “P1 – Unità di base produttiva derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi”

Mapp. 38

parte – interessato da spazio scoperto di pertinenza delle unità edilizie.

Mapp. 36 e 36

Interessati da Vincolo Paesaggistico e da Rischio Archeologico.

Interessati da Vincolo Sismico

Interessati dalla presenza di vincoli navigazione aerea approvati ENAC

Ricadono all'interno della Contaminazione Lagunare.

Sono posti in classificazione acustica quarta “Aree di intensa attività umana”

BENE 2.

Come BENE 1

BENE 3.

Come BENE 1

Alla data del 22.01.2025 gli strumenti urbanistici validi risultano così aggiornati:

Variante approvata con D.C.C. n. 6 del 06.02.2020.

**Caratteristiche descrittive:**

tipo di struttura: mista c.a., ferro, muratura

infissi esterni: ferro

pavimentazione interna: battuto di cemento, ceramica

impianto termico: ove presente

dichiarazione di conformità non reperibile

impianto elettrico: dichiarazione di conformità non reperibile

impianto idrico: dichiarazione di conformità non reperibile

copertura: a falde – materiale parte in lamiera

**Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:**

L'immobile è incluso in un contesto di tipo storico, piccoli interventi sono stati effettuati in date pressoché recenti, ma l'impianto è rimasto invariato.

La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto in data 07.09.2020 e 23.09.2024 origina le seguenti:

**DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:**

esistono delle unità indicate nella relazione ultraventennale e precedentemente riportata, che risultano in proprietà alla società "La Murrina" e precisamente:

- foglio 52 mapp. 36 sub. 1 graffato mapp. 39
- foglio 4 mapp. 36 sub. 10

Per il bene identificato con foglio 4 mapp. 36 sub. 10, con annotazione di stadio trasferita al foglio 52, risulta essere stato soppresso nell'anno 2016.

Per il bene identificato con foglio 52 mapp. 36 sub. 1 graffato mapp. 39, possiamo precisare che la maggior parte delle porzioni rappresentate nella corrispondente scheda, corrispondono a parte delle porzioni già rappresentate nella scheda di cui al mapp. 38 sub. 1

(BENE 2), fatta eccezione per alcune porzioni che ad oggi non risultano essere in uso alla Società

Essendo il fabbricato di antica data, si presume che tale unità avrebbe dovuto essere soppressa alla presentazione della nuova scheda ora corrispondente al foglio 52 mapp. 38 sub. 1 dell'anno 1989.

Per quel locale, ad oggi non accessibile e non in uso alla società ■■■■■ ■■■■■ si suggerisce l'abbandono del cespite, poiché probabilmente già rappresentato nelle schede in proprietà a terzi.

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

mediante presentazione istanza per soppressione unità poiché già ricompresa nella scheda del 1989

---

<b>Onorario Tecnico presumibile</b>	<b>€uro 1.000,00</b>
-------------------------------------	----------------------

DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:

foglio 52 mapp. 38 sub. 1

al C.E.U. la scheda non risulta corretta, vi sono difformità relative ad alcune partizioni interne ed aperture esterne, unitamente alle rappresentazioni di scale.

DISCORDANZA CATASTALE SANABILE:

mediante presentazione scheda corretta con procedura D.O.C.F.A.

---

<b>Onorario Tecnico presumibile</b>	<b>€uro 4.000,00</b>
-------------------------------------	----------------------

<b>Tributi preventivati</b>	<b>€uro 500,00</b>
-----------------------------	--------------------

DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:

a seguito dell'avvenuto accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia, sono state recuperate alcune pratiche riguardanti porzioni dell'interno compendio, che come già specificato risulta essere un insediamento avente caratteristiche storiche.

Rispetto alle pratiche rinvenute, lo stato dei luoghi non rispecchia esattamente ciò che è stato l'oggetto delle pratiche.

DISCORDANZA EDILIZIA SANABILE:

mediante presentazione pratica in sanatoria contemplando le ultime pratiche rinvenute per le porzioni oggetto delle stesse, unitamente all'acquisizione delle prime schede catastali depositate presso il Catasto

---

<b>Onorario Tecnico presumibile</b>	<b>€uro 35.000,00</b>
-------------------------------------	-----------------------

<b>Sanzioni preventivabili al momento della presentazione della pratica</b>	
---	--

Il valore, così come esposto nell'elaborato, è stato attribuito in via prudenziale, tenendo già in considerazione l'attuale stato dei luoghi ivi compreso il sedime dei fabbricati, l'area libera ed eventuali passività ambientali solo ipotizzabili.

Si precisa inoltre che i beni sono stati valutati e saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano.

**Valutazione:**

BENE 1.

a piano terra:

locale adibito a negozio	mq lordi	200,50
<u>uffici</u>	<u>mq lordi</u>	<u>52,94</u>
totale	mq lordi	253,44

totale mq lordi 253,44 x €/mq 2.000,00 x C. 1 = € 506.880,00

a piano terra:

<u>magazzini</u>	<u>mq lordi</u>	<u>676,04</u>
totale	mq lordi	676,04

totale mq lordi 676,04 x €/mq 500,00 x C. 1 = € 338.020,00

a piano primo:

<u>magazzini</u>	<u>mq lordi</u>	<u>383,86</u>
totale	mq lordi	383,86

totale mq lordi 383,86 x €/mq 350,00 x C. 1 = € 134.351,00

a piano terra:

<u>lavorazione</u>	<u>mq lordi</u>	<u>1.118,64</u>
totale	mq lordi	1.118,64

totale mq lordi 1.118,64 x €/mq 500,00 x C. 1 = € 503.388,00

a piano terra:

<u>bagni/spogliatoi</u>	<u>mq lordi</u>	<u>110,74</u>
totale	mq lordi	110,74

totale mq lordi 110,74 x €/mq 350,00 x C. 1 = € 38.759,00

a piano primo:

<u>bagni/spogliatoi</u>	<u>mq lordi</u>	<u>45,49</u>
totale	mq lordi	45,49

totale mq lordi 45,49 x €/mq 350,00 x C. 1 = € 15.921,50

a piano primo:

<u>mensa</u>	<u>mq lordi</u>	<u>41,40</u>
totale	mq lordi	41,40

totale mq lordi 41,40 x €/mq 350,00 x C. 1 = € 14.490,00

a piano terra:

<u>portico e tettoie</u>	<u>mq lordi</u>	<u>91,74</u>
totale	mq lordi	91,74

totale mq lordi 91,74 x €/mq 350,00 x C. 0,25 = € 8.027,25

a piano secondo:

<u>locale tecnico</u>	<u>mq lordi</u>	<u>8,17</u>
totale	mq lordi	8,17

totale mq lordi 8,17 x €/mq 350,00 x C. 1 = € 2.859,50

a piano terra:

<u>area scoperta</u>	<u>mq lordi</u>	<u>382,01</u>
totale	mq lordi	382,01

totale mq lordi 382,01 x €/mq 400,00 x C. 0,1 = € 15.280,40

BENE 2.

si specifica che la scheda corrispondente al BENE 2, sia ricompresa nella scheda del BENE 1, tranne che per una porzione verso la calle interna al piano secondo, al momento del sopralluogo, si è verificato che quella porzione risulta inaccessibile, e probabilmente rappresentata nella scheda di terzi proprietari, pertanto il perito ritiene di esonerare dalla valutazione detta porzione.

BENE 3.

si specifica che la scheda corrispondente al BENE 3, sia ricompresa nella scheda del BENE 1.

totale complessivo valore € 1.577.976,60

**TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**  
**APPARTENENTE ALLA SOCIETA'**  
**(al lordo delle regolarizzazioni)**

**ARROTONDATO AD** € 1.570.000,00

altezze interne locali

da 254 cm a 280 cm al piano terra negozio

da 185 cm a 850 cm al piano terra magazzini e lavorazioni

da 250 cm a 770 cm al piano primo

**Stato di possesso:**

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero.

**Gravami rilevati:**

**GRAVAMI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE E CURA DELLA PROCEDURA**

**ISC.2803/629 (20.1.2007) - MUTUO FONDIARIO**

Atto in data 16.1.2007 rep.191859/39512 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e a carico della società [REDACTED] [REDACTED] derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)

Grava anche su immobili siti in VENEZIA Sez.MURANO Via Riva Longa nr.17 e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.39-36/1 – D/1

mapp.35/1-38/1 – D/1

(in realtà graffato anche con i mapp.636 e mapp.637)

**TRA.12350/8490 (18.5.2020) – CONCORDATO PREVENTIVO**

Decreto di ammissione a concordato preventivo emesso in data 13.5.2019 rep.13/2018 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED] [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

Grava su immobili siti in VENEZIA Via Riva Longa nr.17/a e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.36/1-39 – PT,1 - D/1

mapp.38/1 – PT-1 - D/1

**TRA.9890/7363 (26.3.2024) – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa in data 19.2.2024 rep.5/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

Grava su immobili siti in VENEZIA Via Riva Longa nr.17/a e precisamente:

.fabbricati censiti al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.36/1-39 – PT,1 - D/1

mapp.38/1 – PT-1 - D/1

## 6. RIEPILOGO VALORI

### LOTTO 2

**Immobile sito in Venezia (VE)  
Murano, Riva Longa, 17**

**BENE 1**

**BENE 2**

**BENE 3**

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = Euro 1.570.000,00

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = Euro 1.529.500,00

Riduzione del 20%

per differenza tra oneri tributari  
su base catastale e per assenza  
di garanzia per vizi strutturali, di  
finitura e relativamente ad  
impianti esistenti

= Euro 1.223.600,00

## 7. ULTERIORI SPECIFICHE

-

## 8. CONCLUSIONI

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 29 gennaio 2025

Arch. Raffaella Nespoli