

---

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

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **199/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2023 ore 11:40

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**II° INTEGRAZIONE PERIZIA**  
di stima immobiliare depositata in data **05/09/2018**

**Lotto 001 - Ex Monastero Santa Caterina**  
**Lotto 002 - Coro della Chiesa di Santa Caterina**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Zamuner  
**Codice fiscale:** ZMNLCU69C26H823Q  
**Studio in:** via Virginia Tonelli 51 - 30022 Ceggia  
**Telefono:** 0421329928  
**Fax:** 0421466049  
**Email:** info@lucazamuner.com  
**Pec:** lucazamuner@pec.it



## Riassunto Perizia

**Bene:** calle Forno Filippini n° 895 - Chioggia (VE) - 30019

**Descrizione generica:** Monastero Santa Caterina

**Identificativo Lotto: 001 - Ex Monastero Santa Caterina**

**Corpo Ex Monastero di Santa Caterina:** Chioggia (VE) CAP: 30015, calle forno Filippini

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: p.zza Europa 11 Chioggia (VE)

### Individuazione catastale:

Intestazione: [REDACTED] p.i. [REDACTED] foglio 23, particella 2233, subalterno 4, indirizzo calle forno Filippini n.895, piano T - 1 - 234, comune Chioggia, categoria B1, classe 1, consistenza 18880 mc, superficie 5269 mq, rendita € 11700.88

Ulteriori informazioni: Il mappale risulta graffiato alle seguenti particelle. mappale L sub.6, mappale 1241 sub 6 e mappale 1245 sub. 6

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136;allegato 8.6 nota di trascrizione pignoramento.

- Descrizione onere: Atto amministrativo- Dichiarazione di interesse storico artistico D.Lgs.42/04; A rogito di Direzione regionale per i beni Culturali VE in data 05/01/2005 ai nn.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/06/2005 ai nn. 4217/2315;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 3857280; Importo capitale: € 2450000; A rogito di Notaio Doria Roberto PD in data 09/07/2009 ai nn. 408187/37715; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/09/2009 ai nn. 5049/1123;

### Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€1.935.000,00**  
cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€1.935.000,00**

**Identificativo Lotto: 002 - Coro della Chiesa di Santa Caterina**

**Corpo Coro della Chiesa di Santa Caterina:** Chioggia (VE) CAP: 30015, calle Santa Caterina - Rione Duomo 1006

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Chioggia (VE) p.i. [REDACTED] foglio 23, particella 2233, subalterno 6, indirizzo Rione San Giacomo 895, piano T - 1 - 3, comune Chioggia, Zona Censuaria 1 categoria B7, superficie 204 mq, rendita € 1401.41;

Ulteriori informazioni: Il mappale risulta graffato alle seguenti particelle: mappale L sub.8, mappale 1241 sub 8 e mappale 1245 sub. 8

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale Giudiziario Trib. VE in data 18/04/2017 ai nn. 2818 iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/05/2017 ai nn. 2988/2136;allegato 8.6 nota di trascrizione pignoramento.

- Descrizione onere: Atto amministrativo- Dichiarazione di interesse storico artistico D.Lgs.42/04; A rogito di Direzione regionale per i beni Culturali VE in data 05/01/2005 ai nn.; Iscritto/trascritto a Venezia in data 23/06/2005 ai nn. 4217/2315;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-- contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: € 3857280; Importo capitale: € 2450000; A rogito di Notaio Doria Roberto PD in data 09/07/2009 ai nn. 408187/37715; Iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/09/2009 ai nn. 5049/1123;

**Valore lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€155.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€155.000,00**

## Sommario

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

**Quesiti integrativi di cui al verbale di udienza del 04/07/2023:**

1. Quale tipologia di vincolo assiste gli immobili;
2. Quali autorizzazioni furono ottenute da parte del Ministero dei Beni culturali per la vendita dei beni;
3. Quali comunicazioni furono effettuate al fine di sollecitare la prelazione da parte degli enti;
4. Quali siano le autorizzazioni/comunicazioni da effettuare per vendere l'immobile e le relative tempistiche;
5. Precisazioni in ordine alla accessibilità al lotto 2
6. Vincoli e obbligazioni da inserire nell'avviso di vendita.

## Tipologia del vincolo che assiste gli immobili

Gli immobili nel loro insieme (lotto 1 + lotto 2) furono oggetto in data 05 gennaio 2005 di dichiarazione da parte del Ministero per i beni le attività culturali (direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto) dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (codice dei Beni Culturali) che fu notificato all'allora proprietario [REDACTED] (all.1 dichiarazione di interesse culturale). Il vincolo venne conseguentemente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Venezia in data 23/06/2005 con nota n.4217 registro generale e n.2315 registro particolare (all. 2 nota di trascrizione interesse culturale).

La consistenza planimetrica dell'estensione del vincolo è riferita al comune di Chioggia foglio 23 mappale 2233 del catasto terreni (allegato alla dichiarazione di vincolo) e alla planimetria catastale n°95536 del 10/05/2002 che comprende unitariamente i 2 lotti successivamente frazionati. (allegato 3 planimetria catastale storica).

La proprietà di un edificio vincolato quale bene di interesse culturale è soggetta ad una serie di limitazioni nell'uso del proprio immobile quali l'impossibilità di demolirlo, modificarlo o restaurarlo senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni Culturali e ambientali, non può adibirlo ad usi non compatibili con il suo carattere storico o artistico, o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione o integrità.

Sul compendio immobiliare insiste anche un vincolo paesaggistico di cui al titolo III sempre normato dal D.Lgs.42/2004 istituito con DM 01/08/1985.

La proprietà, il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. L'autorizzazione paesaggistica è il provvedimento amministrativo obbligatorio preordinato all'ottenimento di permessi per intervenire in aree che sono sottoposte a tutela paesaggistica con funzione di esercizio di un controllo sulla compatibilità dell'intervento programmato in quella determinata area con l'interesse paesaggistico tutelato.

La soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per il comune di Venezia e laguna ha rilasciato ai fini della presente procedura certificato di vincolo in data 29/05/2018 (allegato 4) in cui vengono richiamati i sopraelencati strumenti normativi di vincolo dei beni immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

## Autorizzazioni ottenute da parte del Ministero dei Beni culturali per la vendita dei beni

I beni immobili e mobili di interesse culturale in possesso ad enti pubblici o persone giuridiche senza fine di lucro compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti possono essere alienati, anche nel caso di vendita parziale, solo previa autorizzazione ministeriale, da richiedere alla Soprintendenza competente per territorio. Ciò è necessario anche in caso di permuta e per tutti quei negozi giuridici quali l'alienazione, la costituzione di pegno o di ipoteca.

Con riferimento al caso oggetto della procedura in data 12/01/2004 l'ente ecclesiastico proprietario del [REDACTED] richiede l'autorizzazione alla alienazione dell'intero compendio individuato al comune di Chioggia Foglio 23 mappale 2233 sub.1. L'autorizzazione alla cessione ai sensi degli art. 56 e 57 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 fu rilasciata dal Ministero per i Beni e le attività Culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto in data 20/04/2005. L'autorizzazione precisa che il trasferimento della proprietà dovrà essere comunicato alla competente soprintendenza entro 30 giorni dal relativo atto a norma dell'art.59 del D.Lgs.42/2004 al fine dell'esercizio dell'acquisto in prelazione da parte del ministero o, nel caso previsto dall'art. 62, terzo comma, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione od al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. (allegato 5 autorizzazione alla cessione)

## **Quali comunicazioni furono effettuate al fine di sollecitare la prelazione da parte degli enti**

Il trasferimento di un bene di interesse culturale, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo ai sensi dell'art. 59 è condizionata alla denuncia al Ministero del Beni Culturali.

La denuncia è effettuata entro trenta giorni:

- a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;
- b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;
- c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte.

La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni e deve contenere i dati identificativi delle parti, dei beni, del luogo ove si trovano i beni, della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento oltre l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste.

Nel caso della procedura in oggetto con atto di compravendita repertorio 408088 e raccolta 37469 in data 01/07/2009 Notaio Roberto Doria di Padova la Casa a Sant'Alvise dell'██████████ alienarono il compendio immobiliare del Monastero di Santa Caterina alla società ██████████. L'atto come esplicitamente previsto all'art.2 "è sottoposto alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività Culturali (e degli altri enti a cui favore fosse eventualmente previsto) nel termine di 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia da effettuarsi a norma di legge." (allegato 6 atto di compravendita)

Con atto di avveramento della condizione sospensiva in data 21/09/2009 repertorio 408748 raccolta 38103 Notaio Roberto Doria viene dato atto che "la denuncia di cui all'art.59 D.Lgs. 42/2004 è stata comunicata al Ministero per i beni e le attività culturali, presso la soprintendenza territorialmente competente, mediante lettera raccomandata n.13587931477-1, ricevuta in data 7 luglio 2009;". Essendo poi trascorsi i 60 giorni senza che sia stato notificato al denunciante alcuna comunicazione inerente l'esercizio della prelazione la compravendita ha assunto efficacia e conseguentemente è stato constatato l'avveramento della condizione sospensiva. (allegato 7 atto di avveramento della condizione sospensiva)

## **Quali siano le autorizzazioni/comunicazioni da effettuare per vendere l'immobile e le relative tempistiche**

La vendita dei beni di interesse culturale oggetto della presente procedura esecutiva (lotti 1 e 2), di proprietà privata, non rientrano nei casi di cui all'art. 55 e 56 del D.Lgs.42/204 e pertanto non sono soggetti a preventiva autorizzazione da parte del Ministero dei Beni Culturali.

La vendita a qualsiasi titolo ai sensi dell'art. 59 è condizionata alla denuncia al Ministero del Beni Culturali che dovrà nel caso di specie essere posta a carico dell'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare.

La circostanza che il bene pignorato sia un bene culturale dovrà essere pertanto evidenziato anche nell'ordinanza di vendita. Questo non solo perché chi intendesse acquistare deve essere messo a conoscenza della circostanza che su di lui, una volta diventato definitivamente titolare del bene, graveranno tutti gli obblighi di conservazione e tutela previsti dal codice dei beni culturali, ma perché gli deve essere noto che dovrà provvedere alla denuncia di trasferimento del bene. L'atto di trasferimento rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione, in pendenza del termine di 60 giorni per detto esercizio non gli potrà essere effettuata la consegna dell'immobile e inoltre, lo Stato, mediante l'esercizio della prelazione, potrà travolgere l'atto di trasferimento pronunciato a suo favore facendo però così sorgere in capo a lui il diritto alla restituzione di quanto versato.

L'atto di trasferimento i cui effetti siano condizionati sospensivamente è espressamente prevista in generale dall'art.2659 cod. civ. che, nel determinare il contenuto della nota di trascrizione, all'ultimo comma espressamente dispone che se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione di un diritto sono sottoposti a termine o condizione, se ne deve fare menzione nella nota. Il che è confermato dal successivo art.2668, 3° comma, laddove si prevede la cancellazione dell'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti. Disciplina questa che sembra senz'altro poter trovare applicazione anche nell'ipotesi particolare in cui ad essere trasferito sia un bene culturale perché anche in questo caso - come testualmente si esprime l'art.61, 4° comma - l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

Una volta trascritto il decreto di trasferimento del bene culturale in pendenza del termine per la proposizione dell'opposizione ex art.617 cod. proc. civ. e decorsi inutilmente i successivi venti giorni, il provvedimento ormai stabile potrà essere fatto oggetto di denuncia al Ministero.

Se la prelazione dovesse essere esercitata, lo sarebbe a vendita forzata ormai conclusa. La successiva estinzione del processo esecutivo, come non avrebbe travolto il trasferimento a favore dell'acquirente in vendita forzata, certo non travolgerà l'acquisto dello Stato che abbia esercitato il suo diritto di prelazione, né, di conseguenza, genererà alcun conflitto tra lo Stato o l'ente territoriale (che ha acquistato) e l'esecutato (che ha perduto definitivamente il suo diritto). Con il tempestivo esercizio della prelazione, "la proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica" (art. 61 comma 3), il che esclude la necessità di pronunciare un nuovo decreto di trasferimento.

Una volta effettuata la denuncia, il diritto di prelazione può non essere esercitato.

Solo a partire da questo momento, di mancato esercizio della prelazione si potrà procedere alla attribuzione/distribuzione del ricavato secondo le regole ordinarie. Il ricavato infatti, in pendenza del termine, non si sarà distribuito in quanto, nell'opposto caso di esercizio, andrà restituito all'aggiudicatario che aveva provveduto al relativo versamento.

Ma proprio per questa conseguenza sul prosieguo del processo esecutivo si pone la questione di come far constatare, nel processo stesso, il mancato esercizio della prelazione. La denuncia di trasferimento, nel caso di vendita forzata, è tenuto l'acquirente il quale dovrà anche indicare il domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste nel titolo I del codice dei beni culturali (così dispone la lettera e) del 4° comma dell'art.59 del codice stesso). Nel cercare il miglior coordinamento possibile tra la disciplina del processo esecutivo e quella dettata per il trasferimento dei beni culturali, si potrebbe allora ipotizzare che l'acquirente stesso, o il professionista delegato investito dall'acquirente dell'incarico di procedere per suo conto alla denuncia, indichi, per le comunicazioni stesse, il domicilio del delegato. Il quale o riceverà la comunicazione del mancato esercizio della prelazione, oppure non riceverà nel termine di legge alcuna comunicazione; e di questo darà notizia al giudice dell'esecuzione perché si proceda all'attribuzione/distribuzione del ricavato.

Altra questione aperta è come dare pubblicità nei registri immobiliari del mancato esercizio del diritto di prelazione. Secondo l'art.2668, penultimo comma, cod. civ., si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulti da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto. Nel caso di specie lo Stato potrebbe far decorrere inutilmente il termine senza alcuna comunicazione oppure aver comunicato il mancato esercizio della prelazione con un atto privo della forma idonea a costituire titolo per l'annotazione. A seguito di idonea istanza documentata il giudice dell'esecuzione adottando un provvedimento (meramente ricognitivo) potrà dare atto del mancato esercizio della prelazione, il quale costituirà titolo per la cancellazione della condizione sospensiva ai sensi dell'art. 2668, comma terzo, c.c.

## Precisazioni in ordine alla accessibilità al Lotto 2 (coro della chiesa di Santa Caterina)

Il lotto 2 (coro della Chiesa di Santa Caterina) è stato identificato catastalmente attraverso una variazione catastale che ne ha individuato la consistenza e i nuovi confini a seguito delle prescrizioni della competente Soprintendenza per i Beni culturali di Venezia e terraferma al comune di Chioggia Foglio 23 mappale 2233 sub. 8. L'immobile è privo di accesso dalla pubblica via e può essere considerato intercluso. Allo stato di fatto, l'accesso al Lotto 2 avviene dal sagrato della chiesa di Santa Caterina di proprietà della [REDACTED] che detiene il possesso della chiesa e del coro (che è di proprietà della [REDACTED]).

L'interclusione che legittima la costituzione della servitù coattiva di passaggio, ricorre quando il fondo, privo di accesso alla via pubblica, è "circondato da fondi altrui", ai sensi dell'art. 1051 c.c..

Si ravvisa, nel caso di specie, la cosiddetta "Destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 c.c., il quale prevede il caso in cui due fondi, in un primo tempo di titolarità di uno stesso proprietario, siano separati e, a causa della presenza di opere visibili e permanenti, ne derivi il vincolo oggettivo di un fondo nei confronti dell'altro: *"Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati"*.

Il complessivo bene immobile era, in origine, di un unico proprietario che ha frazionato e alienato il Monastero con annesso coro della Chiesa e trattenuto a sé la rimanente porzione della chiesa di Santa Caterina. All'evidenza il coro (lotto 2) era in origine accessibile al piano terreno sia dalla Chiesa che dalla rimanente parte del Monastero (Lotto 1). Trattandosi di un complesso unitario non vi è alcuna trascrizione inerente la presenza di eventuali servitù in quanto nelle pattuizioni tra le parti, il coro avrebbe dovuto ritornare in proprietà della Diocesi facendo corpo unico con la Chiesa ad avvenuto frazionamento. A supporto di tale esplicito accordo, si evidenzia come al fine di migliorare l'accessibilità del Lotto 2 (coro della chiesa) dal sagrato e dalla chiesa di Santa Caterina siano stati realizzati lavori di restauro e ristrutturazione (tra i quali la realizzazione di una scala interna) nel periodo successivo alla alienazione alla [REDACTED]. I lavori di restauro, all'uopo autorizzati dalla soprintendenza come già documentato nella perizia di stima, furono sostenuti dalla [REDACTED].

Non si ritiene occorra un provvedimento giudiziale per costituire la servitù di passaggio sul fondo servente della diocesi di Chioggia, ma un accertamento della stessa (anche per finalità di trascrizione nei registri immobiliari).

Si intende pertanto precisare e chiarire che il fondo del Lotto 2 è intercluso ma sussistono elementi quali l'unitarietà del compendio immobiliare di origine e la storica contiguità funzionale tra la chiesa e il suo coro per ritenere ipotizzabile la servitù del padre di famiglia.

- Spetterà all'aggiudicatario (posto che il custode giudiziario non ha, di regola, legittimazione all'esercizio di azioni petitorie) agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla strada.
- La mancanza di un accesso alla via pubblica e l'incombente addossato all'aggiudicatario sono stati considerati nella stima del cespite, il quale sconta un prezzo di aggiudicazione inferiore rispetto a quello di un identico bene che abbia un proprio accesso alla pubblica via.

## Vincoli e obbligazioni da inserire nell'avviso di vendita

Nell'avviso di vendita dei beni oggetto di pignoramento (**Lotti 1 e 2**) deve essere data notizia della presenza dei vincoli sopra richiamati e delle implicazioni ad essi riconducibili di cui all'art.10 (Beni di interesse culturale) e al titolo III° (Vincolo paesaggistico) del D.Lgs.42/2004.

Limitatamente al **Lotto 2 (coro della Chiesa di Santa Caterina)** devono essere poste in evidenza le seguenti questioni e limitazioni alla fruizione del bene di cui si dà evidenza in perizia:

- Gli arredi e le opere d'arte presenti nei locali oggetto della procedura esecutiva non sono compresi nella vendita essendo di proprietà della [REDACTED]
- Con l'acquisto del bene, l'acquirente assumerà in carico l'onere di realizzazione delle opere del

muro divisorio da elevare a piano terra al fine di confinare, secondo le prescrizioni della Soprintendenza per i beni culturali di Venezia e Terraferma, da terra a cielo l'ambito di pertinenza del coro della chiesa di Santa Caterina. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere ottenuta formale autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D.Lgs.42/2004;

- Il bene immobiliare è intercluso e l'accesso avviene attraverso il sagrato e la chiesa di Santa Caterina di Proprietà della [REDACTED]. Spetterà all'aggiudicatario agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio per accedere dalla pubblica via.

Data generazione:  
30-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Zamuner**

