

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 60/2022

promossa da

e per essa la mandataria

con l'intervento di:

e per essa la mandataria

contro

N. Gen. Rep. **60 / 2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/11/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Martina GASPARINI**

Custode dei beni: **Avv.to Domenico PIOVESANA**

19 Novembre 2022

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave

Telefono: 0421332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



SCHEDA RIASSUNTIVA

1) Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati

LOTTE n. 1 - 2 - 3 - 4

ISCRIZIONI

- In data 09/03/2022 ai nn. R.G. 7605 e R.P. 1261 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (Capitale Euro 24.955,60), derivante da Sentenza di condanna, Atto Giudiziario datato 30/03/2020 rep. n. 686 del Tribunale di Vicenza (VI), a favore del

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione,
oltre ad altri beni.

- In data 18/07/2019 ai nn. R.G. 24959 e R.P. 4317 – **Ipoteca su concessione amministrativa / Riscossione** per la complessiva somma di Euro 119.150,22 (Capitale Euro 59.575,11), Atto datato 17/07/2019 rep. n. 2529/11919 dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM) – Codice Fiscale 13756881002 – con domicilio eletto a Venezia in Via Torino 180, a favore

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la spettante quota di proprietà.

- In data 19/03/2019 ai nn. R.G. 8959 e R.P. 1439 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 360.000,00 (Capitale Euro 335.881,25) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 11/07/2018 rep. n. 1933 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro e
relativamente agli
immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

- In data 19/03/2019 ai nn. R.G. 8958 e R.P. 1438 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (Capitale Euro 81.002,00) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 11/07/2018 rep. n. 1933 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili oggetto
della presente relazione, per la quota di spettanza.

- In data 17/07/2017 ai nn. R.G. 23586 e R.P. 4031 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (Capitale Euro 968.273,12), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 20/06/2017 rep. n. 1515 del Tribunale di Venezia, a favore di

, contro
, relativamente agli immobili oggetto della
presente relazione per la quota di spettanza.

A margine della suddetta trascrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2086 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

- In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 133 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 669.646,24 (Capitale Euro 669.646,24), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:



Annotazione n. 2085 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 132 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 265.087,29 (Capitale Euro 265.087,29), derivante da Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2084 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 131 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 307.475,48 (Capitale Euro 307.475,48) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2083 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 130 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 307.475,48 (Capitale Euro 307.475,48) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2082 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 129 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 307.475,48 (Capitale Euro 307.475,48) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2081 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 128 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 294.471,04 (Capitale Euro 294.471,04), derivante da Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2080 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.



- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 127 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 625.150,53 (Capitale Euro 625.150,53) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2079 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 126 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 798.240,46 (Capitale Euro 798.240,46) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2078 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

- **In data 02/02/2015 ai nn. R.G. 2567 e R.P. 325 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (Capitale Euro 1.128.680,10), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 27/01/2015 rep. n. 172/133 del Notaio Simone Pisan di Mestre Venezia, a favore di

e
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

- **In data 30/08/2012 ai nn. R.G. 24864 e R.P. 3689 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (Capitale Euro 1.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 29/08/2012 rep. n. 72389/22304 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.
A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:
Annotazione n. 3577 del 05/11/2014, quale PROROGA DURATA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE.

- **In data 01/08/2012 ai nn. R.G. 22306 e R.P. 3327 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 200.000,00) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 27/07/2012 rep. n. 37689/20977 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.
A margine della suddetta iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:
Annotazione n. 2077 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.
- **In data 31/05/2011 ai nn. R.G. 18148 e R.P. 3615 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva



somma di Euro 800.000,00 (Capitale Euro 400.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 23/05/2011 rep. n. 70288/20790 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili

oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

- **In data 13/08/2010 ai nn. R.G. 28947 e R.P. 6474 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (Capitale Euro 1.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 12/08/2010 rep. n. 68864/19862 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia,

contro
relativamente agli immobili

oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

- **In data 06/08/2008 ai nn. R.G. 29024 e R.P. 6461 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 750.000,00 (Capitale Euro 500.000,00) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 30/07/2008 rep. n. 35644/19297 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore della

contro
e contro
quest'ultima in qualità di debitore non datore di
ipoteca.

- **In data 31/03/2008 ai nn. R.G. 11046 e R.P. 2401 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 1.000.000,00 (Capitale Euro 500.000,00) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 12/03/2008 rep. n. 35355/19064 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore della

, contro
relativamente agli
immobili oggetto della presente relazione per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione vengono segnalate le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 3209 del 03/08/2012, quale MODIFICA TASSO;

Annotazione n. 3210 del 03/08/2012, quale PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO;

Annotazione n. 2076 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

- **In data 24/11/2006 ai nn. R.G. 50767 e R.P. 12444 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 1.950.000,00 (Capitale Euro 1.300.000,00) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 09/11/2006 rep. n. 34832/18237 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore di

contro
relativamente all'immobile
oggetto della presente relazione (ora identificato con il Mappale 388) per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione vengono riportate le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 7780 del 30/10/2007, quale EROGAZIONE A SALDO;

Annotazione n. 3207 del 03/08/2012, quale MODIFICA TASSO;



Annotazione n. 3208 del 03/08/2012, quale PROROGA SCADENZXA ESIGIBILITA' DEL MUTUO;

Annotazione n. 2075 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

- In data 08/08/2006 ai nn. R.G. 36341 e R.P. 9142 – **Ipoteca Volontaria** per la somma complessiva di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 200.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 31/07/2006 ren n 34214/18097 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore della

, contro _____ relativamente ad alcuni immobili oggetto della presente relazione per la quota di spettanza.

TRASCRIZIONI

- In data 29/03/2022 ai nn. R.G. 10345 e R.P. 7443 – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 28/02/2022 rep. n. 969 del Tribunale di Venezia UNEP – a favore di _____ contro _____

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ciascuno per la quota di spettanza, comunque per l'intero.

- In data 24/05/2018 ai nn. R.G. 16991 e R.P. 11783 – **Verbale di Pignoramento Immobili** – Atto Giudiziario datato 23/04/2018 rep. n. 2648 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore di _____

contro _____ e _____ relativamente all'immobile oggetto della presente relazione identificato con il Foglio 162 – Mappale 423 (ex Mappale 390), per la quota di 1/2 ciascuno, quirs, per l'intero.

A margine della suddetta Trascrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2087 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

- In data 03/01/2013 ai nn. R.G. 189 e R.P. 167 – **Verbale di Pignoramento Immobili** – Atto Giudiziario datato 20/11/2012 rep. n. 740 della Corte di Appello di Venezia, a favore

contro _____ relativamente ad alcuni immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

- In data 12/04/2022 ai nn. R.G. 12513 e R.P. 8891 – **Contratto Preliminare di compravendita** datato 30/03/2022 rep. n. 42560 e racc. n. 19454 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano, con il quale la società _____ intende acquistare dai _____ un'area di circa 12.794 mq distinta al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione Favaro Veneto, come segue: Foglio 162 – Mappali 436, 451, 388, 421, 422, 432, 433, 423, 435, 423 e 435.

- In data 24/12/2019 ai nn. R.G. 43773 e R.P. 30170 – **Preliminare di Compravendita** datato 20/12/2019 rep. n. 39854 e racc. n. 17836 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano. A margine della suddetta Trascrizione viene segnalata la seguente Annotazione: **Annotazione n. 1535 dell'11/04/2022 (RISOLUZIONE)**.



2) Indicazione se i beni sono pignorati per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari

Quota e diritto reale staggito

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà, risultante da:

LOTTO n. 1

* quota di 1/2 e quota di 1/2
in regime di comunione legale dei beni.

LOTTE n. 2 e 3

* quota di 1/1 del Signor in regime di separazione dei beni.

LOTTO n. 4

* quota di 1/2 del Signor e quota di 1/2 della Signora
in regime di comunione legale dei beni;

* quota di 1/2 del Signor e quota di 1/2 della Signora in
regime di comunione legale dei beni.

Comproprietari: Nessuno

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

Si tratta di un complesso immobiliare in Comune di Venezia (VE), località Tessera, Via Triestina n. 159 e n. 171, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto dai seguenti beni:

- 1) abitazione e garage con scoperto di pertinenza, in zona agricola E3.1;
- 2) appezzamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto, in zona agricola E3.1;
- 3) appezzamenti di terreno posti all'interno di un'attività a vivaio, in zona agricola E3.1;
- 4) compendio formato di: A) parcheggio a pagamento; B) fabbricati adibiti a depositi - magazzini e un appartamento, con scoperto di pertinenza; C) appezzamenti di terreno in zona produttiva per "attività florovivaistica".

I beni sono suddivisi in quattro lotti:

LOTTO n. 1

- abitazione con locali accessori, garage in corpo staccato e scoperto di pertinenza, facente parte di un edificio residenziale di tipo bifamiliare in Comune di Venezia (VE), Via Triestina



n. 171, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Venezia "Marco Polo".

LOTTO n. 2

- appezzamenti di terreno di circa mq 10.162 con piantumazione ad alto fusto, collocati in adiacenza all'abitazione di cui sopra, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina in adiacenza al civico 171, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia.

LOTTO n. 3

- appezzamenti di terreno di circa mq 4.630 posti all'interno di un'attività florovivaistica, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso dal civico 171/B, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia.

LOTTO n. 4

- compendio immobiliare ubicato in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso al civico 159, località Tessera, a circa 900 metri dall'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto da:

A) un'area di circa mq 3.035 attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con 174 posti auto autorizzati;

B) fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi - magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area pertinenziale di circa mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

C) appezzamenti di terreno con superficie di circa mq 79.063 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica.

4) Indicazione del prezzo di stima

LOTTO n. 1

Valore di stima attribuito al Lotto n. 1, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **333.000,00** - (euro-trecento-trenta-tre-mila/00).

LOTTO n. 2

Valore di stima attribuito al Lotto n. 2, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **152.000,00** - (euro-cento-cinquanta-due-mila/00).

LOTTO n. 3

Valore di stima attribuito al Lotto n. 3, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **77.000,00** - (euro-settanta-sette-mila/00).

LOTTO n. 4 (A + B + C)

Valore di stima attribuito al Lotto n. 4 (A + B + C), al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **3.826.000,00** - (euro-tremilioni-ottocento-venti-sei-mila/00).



Sommario

| | | |
|-----|--|-------|
| 1. | GENERALITÀ DEGLI ESECUTATI | Pg 12 |
| 2. | COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567..... | Pg 14 |
| 3. | INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI..... | Pg 14 |
| 4. | IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... | Pg 16 |
| 5. | CONFINI..... | Pg 26 |
| 6. | ATTI DI PROVENIENZA..... | Pg 27 |
| 7. | STATO DI POSSESSO..... | Pg 30 |
| 8. | DESTINAZIONE URBANISTICA | Pg 33 |
| 9. | REGOLARITÀ EDILIZIA..... | Pg 36 |
| 10. | GRAVAMI E ONERI | Pg 40 |
| 11. | DESCRIZIONE DEI BENI..... | Pg 53 |
| 12. | CONSISTENZA DEI BENI..... | Pg 68 |
| 13. | VALUTAZIONE DEI BENI..... | Pg 70 |
| 14. | SPESE CONDOMINIALI | Pg 78 |
| 15. | CERTIFICAZIONI ENERGETICHE | Pg 79 |
| 16. | REGIME FISCALE DELLE CESSIONI..... | Pg 79 |
| 17. | SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA | Pg 80 |
| 18. | ALLEGATI | Pg 87 |

PREMESSA

* In data 17/05/2022 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Martina Gasparini ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

* in data 23/05/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

* in data 23/05/2022 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato **A1**;

* in data 12/09/2022 lo scrivente ha chiesto una breve proroga che è stata concessa dal l Signor Giudice Esecutore rinviando l'udienza al 22/11/2022;

* in adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Venezia, e ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.



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

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

- 1) - l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
- 2) - l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
- 3) - provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 4) - provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 5) - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 6) - indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 - 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - *iscrizioni
 - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 7) - indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le



eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

8) - fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato.

In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9) - nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10) - 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:

- lotto;
- diritto reale staggiato
- quota di proprietà
- identificativo catastale
- valore attribuito.

13) - Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 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 Comune di Venezia (VE)

località Tessera – Via Triestina n. 159 e n. 171

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso immobiliare in Comune di Venezia (VE), località Tessera, Via Triestina n. 159 e n. 171, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto dai seguenti beni:

- 1) abitazione e garage con scoperto di pertinenza, in zona agricola E3.1;
- 2) appezzamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto, in zona agricola E3.1;
- 3) appezzamenti di terreno posti all'interno di un'attività a vivaio, in zona agricola E3.1;
- 4) compendio formato di: A) parcheggio a pagamento; B) fabbricati adibiti a depositi - magazzini e un appartamento, con scoperto di pertinenza; C) appezzamenti di terreno in zona produttiva per "attività florovivaistica".

1) Generalità degli esecutati

nato a _____ il _____ – Codice Fiscale _____

– Stato Civile: coniugato

e

nata a _____ il _____ – Codice Fiscale _____

– Stato Civile: coniugata.

I coniugi hanno contratto matrimonio nel Comune di _____ il giorno _____ e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio viene riportata la seguente annotazione:

“Con atto in data 06/04/1989 a rogito del Notaio Longo Ugo del Distretto Notarile di Venezia gli sposi _____ nato il _____ in _____ e _____

nata il _____ in _____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali”, si veda in allegato **A2** il documento.

I coniugi sono residenti nel Comune di _____

cap _____, in allegato **A3** si riporta il certificato contestuale di stato famiglia e residenza.

* * *



nato a _____ il _____ – Codice Fiscale _____
– Stato Civile: coniugato

e

nata a _____ il _____ – Codice Fiscale _____
– Stato Civile: coniugata.

I coniugi hanno contratto matrimonio nel Comune di _____ il giorno _____ e
risultano in regime di comunione legale dei beni; i coniugi sono residenti nel Comune di _____
– cap _____ in allegato **A4** si riporta il
certificato di stato famiglia e residenza.

* * *

Comproprietari

Nessuno

Quota e diritto reale staggito

Gli immobili sono pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà, risultante da:

LOTTO n. 1

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____
in regime di comunione legale dei beni.

LOTTI n. 2 e 3

* quota di 1/1 del Signor _____ in regime di separazione dei beni.

LOTTO n. 4

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____
in regime di comunione legale dei beni;

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____
in regime di comunione legale dei beni.



2) Completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto, tuttavia il sottoscritto non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione e ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali. Lo scrivente dichiara la continuità delle trascrizioni.

3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un complesso immobiliare composto dai seguenti beni:

- 1) abitazione e garage con scoperto di pertinenza, in zona agricola E3.1;
- 2) appezzamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto, in zona agricola E3.1;
- 3) appezzamenti di terreni posti all'interno di un'attività a vivaio, in zona agricola E3.1;
- 4) compendio formato da: a) un parcheggio a pagamento; b) fabbricati adibiti a depositi, magazzini e un appartamento, con scoperto di pertinenza; c) appezzamenti di terreno in zona produttiva per "attività florovivaistiche".

I beni sono suddivisi in quattro lotti:

LOTTO n. 1

- abitazione con locali accessori, garage in corpo staccato e scoperto di pertinenza, facente parte di un edificio residenziale di tipo bifamiliare in Comune di Venezia (VE), Via Triestina n. 171, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Venezia "Marco Polo". In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con individuato il Mappale 450 sul quale insistono le unità immobiliari pignorate e in allegato **B2** la planimetria con evidenziati i beni.

LOTTO n. 2

- appezzamenti di terreno di circa mq 10.162 con piantumazione ad alto fusto, collocati in



adiacenza all'abitazione di cui sopra, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina in adiacenza al civico 171, località Tessera, ubicati nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia. In allegato **B3** si riporta l'estratto mappa catastale con individuati i Mappali 529 – 531 - 527 e in allegato **B4** la planimetria con evidenziati i beni.

LOTTO n. 3

- appezzamenti di terreno di circa mq 4.630 posti all'interno di un'attività florovivaistica, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso dal civico 171/B, località Tessera, ubicati nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia. In allegato **B5** si riporta l'estratto mappa catastale con individuati i Mappali 166 – 174 - 649 e in allegato **B6** la planimetria con evidenziati i beni.

LOTTO n. 4

- compendio immobiliare ubicato in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso al civico 159, località Tessera, a circa 900 metri dall'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto da:

A) un'area di circa mq 3.035 attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con 174 posti auto autorizzati;

B) fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi - magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area pertinenziale di circa mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

C) appezzamenti di terreno con superficie di circa mq 79.063 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica.

In allegato **B7** si riporta l'estratto mappa catastale con individuati i Mappali 370 – 436 – 369 – 450 – 451 porzione – 459 porzione – 151 – 152 – 348 – 353 – 421 – 431 – 432 – 433 – 434 – 363 – 365 – 388 – 423 – 435 e in allegato **B8** la planimetria con evidenziate le tre



porzioni "A – B – C" che identificano i beni.

4) Identificazione catastale dei beni

E' doveroso premettere che:

- il Mappale 437 di ha 1.14.20 - Catasto Terreni - Foglio 162 indicato nell'atto di pignoramento trascritto a Venezia in data 29/03/2022 ai nn. R.G. 10345 e R.P. 7443, è stato frazionato / soppresso con Frazionamento in data 17/02/2022 pratica n. VE0038507 ed ha originato il Mappale 450 di ha 0.80.20 e il Mappale 451 di ha 0.34.00; si veda nella visura catastale l'avvenuta soppressione in allegato **C1**;

- il Mappale 368 di ha 2.07.30 - Catasto Terreni – Foglio 162 indicato nell'atto di pignoramento trascritto a Venezia in data 29/03/2022 ai nn. R.G. 10345 e R.P. 7443 è stato frazionato / soppresso con Tipo Mappale datato 03/10/2022 pratica n. VE0124790 (si veda allegato **C2**) ed ha originato il Mappale 458 di ha 0.00.15 – sul quale è stata costituita una nuova unità immobiliare al Catasto Fabbricati – Foglio 162 – Mappale 458 – Categoria A/10 (si veda allegato **C3**) e il Mappale 459 di ha 2.07.15; si veda nella visura catastale l'avvenuta soppressione in allegato **C4**.

Si evidenzia inoltre che per variazione territoriale il Foglio 17 è ora Foglio 162 e il Foglio 18 è ora Foglio 163.

Infine, si precisa che relativamente agli appezzamenti di terreno pignorati, la Qualità indicata nelle visure catastali non è corretta perché sono presenti piante ornamentali anziché vigneto.

* * *

Di seguito si elencano gli identificativi catastali dei vari lotti.

➤ LOTTO n. 1

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

- **Abitazione e Garage con scoperto di pertinenza**



Intestati:

– Proprietà 1/2 -

– Proprietà 1/2 -

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 171 –**Foglio 163 – Mappale 450 –**

* **Subalterno 4, Categoria A/3 (abitazione con cantine in corpo staccato)**, zona censuaria 9, Classe 6, Consistenza 13,5 vani, Superficie Catastale 270 mq, Piani Terra e Primo, Rendita Catastale Euro 1.898,52; in allegato **C5** si riporta la visura catastale e in allegato **C6** la planimetria catastale del 26/07/1990 prot. n. 2013;

* **Subalterno 3, Categoria C/6 (garage)**, zona censuaria 9, Classe 2, Consistenza 49 mq, Superficie Catastale 50 mq, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 199,92; in allegato **C7** si riporta la visura catastale e in allegato **C8** la planimetria catastale del 26/07/1990 prot. n. 2013 (purtroppo la planimetria scaricata dal Catasto è poco leggibile, invece è ben leggibile quella reperita in Comune);

alle suddette unità immobiliari segue e compete il **Subalterno 5** (b.c.n.c.), quale corte comune ai Subalterni 3 e 4.

In allegato **C9** si riporta l'elaborato planimetrico datato 26/07/1990 prot. n. 2013 e si segnala che presenta delle correzioni fatte in sede di variazione d'ufficio.

Al Catasto Terreni il Mappale 450 sul quale insistono le unità immobiliari pignorate, risulta Ente Urbano di mq 2.300, si veda in allegato **C10** la visura catastale.

| Tabella n. 1 - CATASTO FABBRICATI – Lotto n. 1 | | | | | | | | | |
|---|----------------|--------------|-------------|-------------------------|------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Cat. | Cl. | Consist. mq | Superficie Catastale mq | Rendita Catastale Euro | |
| | Fg. | Part. | Sub. | | | | | | |
| 1 | 163 | 450 | 4 | A/3 | 6 | 13,5 vani | 270 | 1.898,52 | C5-C6 |
| 2 | 163 | 450 | 3 | C/6 | 2 | 49 mq | 50 | 199,92 | C7-C8 |



Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità interne relative all'abitazione; a miglior chiarimento si rinvia al capitolo 9 "Regolarità Edilizia"; si quantifica un costo di Euro 850,00 (ottocentocinquanta) per l'aggiornamento della planimetria catastale.

➤ **LOTTO n. 2**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

- **Appezamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto**

Intestato:

– Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 163 –

* **Mappale 529** – seminativo arborato Classe 3 – ha 0.37.92 – Deduz A40; B36 – Reddito Dominicale Euro 24,79 – Reddito Agrario Euro 17,63; in allegato **C11** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 531** – seminativo arborato Classe 3 – ha 0.44.15 – Deduz. B36; A40 – Reddito Dominicale Euro 28,87 – Reddito Agrario Euro 20,52; in allegato **C12** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 527** – vigneto Classe 1 - ha 0.19.55 – Deduz. A40; B36 – Reddito Dominicale Euro 20,78 – Reddito Agrario Euro 11,11; in allegato **C13** si riporta la visura catastale.

| Tabella n. 2 - CATASTO TERRENI – Lotto n. 2 | | | | | | | | | |
|---|---------|-------|-----------|---------------------|--------|-------------------------|------------|---------|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Qualità | Classe | Superficie Ha are ca | Reddito | | |
| | Fg. | Part. | Proprietà | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | 163 | 529 | 1/1 | Seminativo arborato | 3 | 0.37.92 | 24,79 | 17,63 | C11 |

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



| | | | | | | | | | |
|---------------|-----|-----|-----|---------------------|---|----------------|-------|-------|-----|
| 2 | 163 | 531 | 1/1 | Seminativo arborato | 3 | 0.44.15 | 28,87 | 20,52 | C12 |
| 3 | 163 | 527 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.19.55 | 20,78 | 11,11 | C13 |
| TOTALE | | | | | | 1.01.62 | | | |

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 1.01.62 (mq 10.162).

➤ **LOTTO n. 3**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

- **Appezamenti di terreno posti all'interno di un'attività a vivaio**

Intestato:

– Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 163 –

* **Mappale 166** – vigneto Classe 1 – ha 0.14.80 – Deduz. B36; A40 – Reddito Dominicale Euro 15,73 – Reddito Agrario Euro 8,41; in allegato **C14** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 174** – vigneto Classe 1 – ha 0.08.70 – Deduz. A40; B36 – Reddito Dominicale Euro 9,25 – Reddito Agrario Euro 4,94; in allegato **C15** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 649** – vigneto Classe 1 – ha 0.22.80 – Deduz. B36; A40 – Reddito Dominicale Euro 24,23 – Reddito Agrario Euro 12,95; in allegato **C16** si riporta la visura catastale.

| Tabella n. 3 - CATASTO TERRENI – Lotto n. 3 | | | | | | | | | |
|--|----------------|--------------|------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------|-----|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | Reddito | | | |
| | Fg. | Part. | Proprietà | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 163 | 166 | 1/1 | Vigneto 1 | 0.14.80 | 15,73 | 8,41 | C14 | |
| 2 | 163 | 174 | 1/1 | Vigneto 1 | 0.08.70 | 9,25 | 4,94 | C15 | |
| 3 | 163 | 649 | 1/1 | Vigneto 1 | 0.22.80 | 24,23 | 12,95 | C16 | |
| TOTALE | | | | | 0.46.30 | | | | |

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 0.46.30 (mq 4.630).



➤ **LOTTO n. 4**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento

Intestati:

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

si precisa che il parcheggio insiste su una porzione (circa mq 740) del

* **Mappale 451** – vigneto Classe 1 – ha 0.34.00 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 36,52 – Reddito Agrario Euro 19,32; in allegato **C17** si riporta la visura catastale;

e su una porzione (circa mq 2.045) del

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68; in allegato **C18** si riporta la visura catastale;

Intestati:

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

* **Mappale 422** – vigneto Classe 1 – ha 0.02.35 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,52 – Reddito Agrario Euro 1,34; in allegato **C19** si riporta la visura catastale;

Intestati:

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

e sull'intero

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159/G –

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



Foglio 162 –

* **Mappale 458 – Categoria A/10** (biglietteria), zona censuaria 9, Classe 1, Consistenza vani 1, Superficie Catastale 15 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 308,07; in allegato **C20** si riporta la visura catastale e in allegato **C21** la planimetria catastale del 08/10/2022 prot. n. VE0127175;

non esiste elaborato planimetrico;

al Catasto Terreni il Mappale 458, sul quale insiste la biglietteria, risulta Ente Urbano di mq 15, si veda in allegato **C22** la visura catastale.

| Tabella n. 4 - CATASTO TERRENI – Lotto n. 4 – Bene A | | | | | | | | | |
|--|---------|--------------|-----------|-------------------|-------------------------|------------|---------|-----|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Qualità Classe | Superficie Ha are ca | Reddito | | | |
| | Fg. | Part. | Proprietà | | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 162 | 451 porzione | 1/1 | Vigneto 1 | 0.07.40 | 36,52 | 19,32 | C17 | |
| 2 | 162 | 459 porzione | 1/1 | Vigneto 1 | 0.20.45 | 222,53 | 117,68 | C18 | |
| 3 | 162 | 422 | 1/1 | Vigneto 1 | 0.02.35 | 2,52 | 1,34 | C19 | |
| 4 | 162 | 458 | 1/1 | Ente urbano | 0.00.15 | - | - | C22 | |
| TOTALE | | | | | 0.30.35 | | | | |

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 0.30.35 (mq 3.035).

| Tabella n. 5 - CATASTO FABBRICATI – Lotto n. 4 – Bene A | | | | | | | | | |
|---|---------|-------|------|------------------|-----|----------------|-------------------------|----------------------|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Cat. | Cl. | Consist. mq | Superficie Catastale | Rendita Catastale | |
| | Fg. | Part. | Sub. | | | | | | |
| 1 | 163 | 458 | - | A/10 | 1 | 1 vani | mq 15 | € 308,07 | C20-C21 |

B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini - servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza

Intestati:

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



– Proprietà in regime di comunione dei beni –

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159 –

Foglio 162 – Mappale 349 –

* **Subalterno 4, Categoria D/8** (magazzini / deposito / servizi), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 1.842,00; in allegato **C23** si riporta la visura catastale e in allegato **C24** la planimetria catastale del 03/03/2009 prot. n. VE0044943;

* **Subalterno 5, Categoria A/3** (appartamento), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 339,62; in allegato **C25** si riporta la visura catastale e in allegato **C26** la planimetria catastale del 03/03/2009 prot. n. VE0044943;

alle suddette unità immobiliari segue e compete il Subalterno 6 (bene comune non censibile), scoperto comune ai Subalterni 4 e 5; in allegato **C26.A** si riporta la visura catastale del Subalterno 6 e in allegato **C27** l'elaborato planimetrico datato 23/04/2019 prot. n. VE0039963;

al Catasto Terreni il Mappale 349 risulta Ente Urbano di mq 2.242, si veda in allegato **C28** la visura catastale.

Si segnala che nell'estratto mappa catastale (allegato **B7**) non risulta inserito graficamente il fabbricato – deposito – serra fissa. Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario presentare istanza al Catasto di Venezia per chiedere l'inserimento in mappa di tale fabbricato.

| Tabella n. 6 - CATASTO FABBRICATI – Lotto n. 4 – Bene B | | | | | | | | | |
|---|---------|-------|------|------------------|-----|-------------|-------------------------|------------------------|----------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Cat. | Cl. | Consist. mq | Superficie Catastale mq | Rendita Catastale Euro | |
| | Fg. | Part. | Sub. | | | | | | |
| 1 | 162 | 349 | 4 | D/8 | - | - | - | 1.842,00 | C23-C24 |
| 2 | 163 | 349 | 5 | A/3 | - | - | - | 339,62 | C25-C26 |

Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità interne relative ai magazzini; a



miglior chiarimento si rinvia al capitolo 9 “Regolarità Edilizia”.

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva “D8.a” attività florovivaistiche

Intestati:

– Proprietà ½ in regime di comunione dei beni –

– Proprietà ½ in regime di comunione dei beni –

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

* **Mappale 370** – vigneto Classe 1 – ha 0.94.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 101,19 – Reddito Agrario Euro 53,52; in allegato **C29** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 436** – vigneto Classe 1 – ha 0.57.70 – Deduz C36 – Reddito Dominicale Euro 61,98 – Reddito Agrario Euro 32,78; in allegato **C30** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 369** – vigneto Classe 1 – ha 0.50.30 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 54,03 – Reddito Agrario Euro 28,58; in allegato **C31** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 450** – vigneto Classe 1 – ha 0.80.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 86,15 – Reddito Agrario Euro 45,56; in allegato **C32** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 451** – vigneto Classe 1 – ha 0.34.00 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 36,52 – Reddito Agrario Euro 19,32; in allegato **C17** si riporta la visura catastale;

si precisa che questo terreno occupa circa 2.660 mq del Mappale 451, mentre i rimanenti 740 mq sono occupati dal parcheggio (porzione A)

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68; in allegato **C18** si riporta la visura catastale;

si precisa che questo terreno occupa 18.670 mq del Mappale 459, mentre i rimanenti 2.045 mq sono occupati dal parcheggio (porzione A).

Intestati:



– Proprietà in regime di comunione dei beni –

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

- * **Mappale 151** – seminativo Classe 1 – ha 0.00.60 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,58 – Reddito Agrario Euro 0,40; in allegato **C33** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 152** – seminativo Classe 1 – ha 0.02.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,14 – Reddito Agrario Euro 1,48; in allegato **C34** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 348** – vigneto Classe 1 – ha 0.03.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 3,44 – Reddito Agrario Euro 1,82; in allegato **C35** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 353** – vigneto Classe 1 – ha 0.91.10 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 97,86 – Reddito Agrario Euro 51,75; in allegato **C36** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 421** – vigneto Classe 1 – ha 0.07.65 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 8,22 – Reddito Agrario Euro 4,35; in allegato **C37** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 431** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.01 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,01 – Reddito Agrario Euro 0,01; in allegato **C38** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 432** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.59 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,63 – Reddito Agrario Euro 0,34; in allegato **C39** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 433** – vigneto Classe 1 – ha 0.02.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,36 – Reddito Agrario Euro 1,25; in allegato **C40** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 434** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.98 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 1,05 – Reddito Agrario Euro 0,56; in allegato **C41** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 363** – vigneto Classe 1 – ha 0.09.14 – Deduz. B36 – Reddito Dominicale Euro 9,82 – Reddito Agrario Euro 5,19; in allegato **C42** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 365** – vigneto Classe 1 – ha 1.53.11 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 164,48 – Reddito Agrario Euro 86,98; in allegato **C43** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 388** – vigneto Classe 1 – ha 0.15.30 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 16,44 – Reddito Agrario Euro 8,69; in allegato **C44** si riporta la visura catastale.



Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina SNC –**Foglio 162 –**

* **Mappale 423, Categoria F/1** area urbana di 710 mq, Piano T; in allegato **C45** si riporta la visura catastale;

al Catasto Terreni il Mappale 423 risulta Ente Urbano di 710 mq, si veda in allegato **C46** la visura catastale.

* **Mappale 435, Categoria F/1** area urbana di 175 mq, Piano T; in allegato **C47** si riporta la visura catastale;

al Catasto Terreni il Mappale 435 risulta Ente Urbano di 175 mq, si veda in allegato **C48** la visura catastale.

| Tabella n. 7 - CATASTO TERRENI – Lotto n. 4 – Bene C | | | | | | | | | |
|---|----------------|-------------------|------------------|-------------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------|-----------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | Allegati |
| n. | CATASTO | | | Qualità | Superficie | Reddito | | | |
| | Fg. | Particella | Proprietà | | | Classe | Ha are ca | Dom. | |
| 1 | 162 | 451 porzione | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.26.60 | 36,52 | 19,32 | C17 |
| 2 | 162 | 459 porzione | 1/1 | Vigneto | 1 | 1.86.70 | 222,53 | 117,68 | C18 |
| 3 | 162 | 151 | 1/1 | Seminativo | 1 | 0.00.60 | 0,58 | 0,40 | C33 |
| 4 | 162 | 152 | 1/1 | Seminativo | 1 | 0.02.20 | 2,14 | 1,48 | C34 |
| 5 | 162 | 348 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.03.20 | 3,44 | 1,82 | C35 |
| 6 | 162 | 353 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.91.10 | 97,86 | 51,75 | C36 |
| 7 | 162 | 363 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.09.14 | 9,82 | 5,19 | C42 |
| 8 | 162 | 365 | 1/1 | Vigneto | 1 | 1.53.11 | 164,48 | 86,98 | C43 |
| 9 | 162 | 369 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.50.30 | 54,03 | 28,58 | C31 |
| 10 | 162 | 370 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.94.20 | 101,19 | 53,52 | C29 |
| 11 | 162 | 388 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.15.30 | 16,44 | 8,69 | C44 |
| 12 | 162 | 421 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.07.65 | 8,22 | 4,35 | C37 |
| 13 | 162 | 423 | 1/1 | Ente Urbano | | 0.07.10 | - | - | C46 |
| 14 | 162 | 431 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.00.01 | 0,01 | 0,01 | C38 |
| 15 | 162 | 432 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.00.59 | 0,63 | 0,34 | C39 |
| 16 | 162 | 433 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.02.20 | 2,36 | 1,25 | C40 |
| 17 | 162 | 434 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.00.98 | 1,05 | 0,56 | C41 |
| 18 | 162 | 435 | 1/1 | Ente Urbano | | 0.01.75 | - | - | C48 |
| 19 | 162 | 436 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.57.70 | 61,98 | 32,78 | C30 |
| 20 | 162 | 450 | 1/1 | Vigneto | 1 | 0.80.20 | 86,15 | 45,32 | C32 |
| TOTALE | | | | | | 7.90.63 | | | |



La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 7.90.63 (mq 79.063).

5) Confini

LOTTO n. 1

Con riferimento all'estratto mappa catastale, l'abitazione e il garage considerati in corpo unico, confinano:

- a Nord-Est con i Mappali 452 e 591;
- a Sud-Est con i Mappali 639 e 544;
- a Sud-Ovest con il Mappale 531;
- a Nord-Ovest con argine canale.

LOTTO n. 2

Con riferimento all'estratto mappa catastale, i terreni considerati in corpo unico, confinano:

- a Nord-Est con i Mappali 450 e 544;
- a Sud-Est con svincolo SS14;
- a Sud-Ovest con svincolo SS14;
- a Nord-Ovest con argine canale.

LOTTO n. 3

Con riferimento all'estratto mappa catastale, i terreni considerati in corpo unico, confinano:

- a Nord-Est con il Mappale 175;
- a Sud-Est con i Mappali 650 e 198;
- a Sud-Ovest con i Mappali 640 e 641 (strada asfaltata);
- a Nord-Ovest con argine canale.

LOTTO n. 4

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il compendio immobiliare considerato in corpo unico, confina:

- a Nord con Mappali 341, 224, 223 e argine canale;



- a Est con (Foglio 163) Mappali 608 e 918;
- a Sud con Via triestina – SS14;
- a Ovest con Mappali 390, 425, 426, 350, 427,354, 364, argine canale, 339.

6) Atti di provenienza

LOTTO n. 1

Gli immobili risultano di proprietà dei Signori _____ e _____

in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti atti:

* atto di compravendita datato 15/03/1985 rep. n. 37106 e racc. n. 19301 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 29/03/1985 ai nn. R.G. 5754 e R.P. 4485, si veda allegato D1.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue: *“per l’accesso all’immobile compravenduto viene dal venditore costituita servitù di passaggio, per ogni mezzo ed uso a carico di una striscia di terreno larga metri cinque lungo tutto il confine Ovest del mappale 163 di proprietà del venditore stesso”.*

* atto di donazione accettata, datato 15/03/1985 rep. n. 37107 e racc. n. 19302 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 29/03/1985 ai nn. R.G. 5755 e R.P. 4486, si veda allegato D2.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue: *“il terreno si intende donato ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso, infisso ed accessorio, con le inerenti servitù attive e passive, dandosi atto che avrà accesso dalla contigua proprietà dei donatori”.*

LOTTO n. 2

Gli immobili risultano di proprietà del Signor _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di:



* atto di compravendite immobiliari datato 31/07/2006 rep. n. 34213/18096 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 08/08/2006 ai nn. R.G. 36340 e R.P. 20953, si veda allegato **D3**.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue: *“gli accessi agli enti alienati e le servitù attive e passive che li interessano risultano ben delineati sul posto e sono ben noti alle parti, che espressamente li accettano ed approvano, ogni azione od eccezione fin d’ora rimossa” ed inoltre: “quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con tutti i diritti e le servitù inerenti”*.

LOTTO n. 3

Gli immobili risultano di proprietà del Signor _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di:

* atto di compravendite immobiliari datato 31/07/2006 rep. n. 34213 e racc. n. 18096 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 08/08/2006 ai nn. R.G. 36339 e R.P. 20952, si veda allegato **D3**.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue: *“gli accessi agli enti alienati e le servitù attive e passive che li interessano risultano ben delineati sul posto e sono ben noti alle parti, che espressamente li accettano ed approvano, ogni azione od eccezione fin d’ora rimossa” ed inoltre: “quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con tutti i diritti e le servitù inerenti”*.

LOTTO n. 4

Alcuni immobili che formano il Lotto n. 4 della presente relazione, risultano di proprietà dei Signori _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti atti:

* atto di permuta datato 14/10/2004 rep. n. 32615 del Notaio Roberto Callegaro, trascritto a Venezia in data 02/11/2004 ai nn. R.G. 40390 e R.P. 25284, rettificato con trascrizione del 15/06/2010 ai nn. R.G. 20416 e R.P. 12165;



* atto di compravendita datato 19/05/1982 rep. n. 32955 del Notaio Ugo Longo, trascritto a Venezia in data 29/05/1982 ai nn. R.G. 8938 e R.P. 7286;

* atto di compravendita datato 19/12/1979 rep. n. 30384 del Notaio Ugo Longo, trascritto a Venezia in data 09/01/1980 ai nn. R.G. 501 e R.P. 437.

* atto di compravendita datato 27/02/1980 rep. n. 30594 del Notaio Ugo Longo, trascritto a Venezia in data 11/03/1980 ai nn. R.G. 5060 e R.P. 4102.

Altri immobili che formano il Lotto n. 4 della presente relazione, risultano di proprietà dei Signori _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti atti:

* atto di compravendita datato 28/01/1986 rep. n. 38315 e racc. n. 19787 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 04/02/1986 ai nn. R.G. 2984 e R.P. 2446, si veda allegato **D4**.

* atto di compravendita datato 02/07/1982 rep. n. 33162 e racc. n. 17689 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 13/07/1982 ai nn. R.G. 11434 e R.P. 9308, si veda allegato **D5**.

* atto di compravendita datato 23/06/1982 rep. n. 33081 e racc. n. 17662 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 07/07/1982 ai nn. R.G. 11059 e R.P. 9036, si veda allegato **D6**.

Nel suddetto atto viene riportato quanto segue: "*che esiste servitù di passaggio lungo il confine di ponente*".

* atto di compravendita datato 27/02/1980 rep. n. 30594 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 11/03/1980 ai nn. R.G. 5060 e R.P. 4102;

* atto di compravendita datato 23/06/1982 rep. n. 33082 e racc. n. 17663 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 07/07/1982 ai nn. R.G. 11060 e R.P. 9037, si veda allegato **D7**.



Nel suddetto atto viene riportato quanto segue: “*che esiste servitù di passaggio lungo il confine di levante*”.

* atto di compravendita datato 19/12/1979 rep. n. 30384 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 09/01/1980 ai nn. R.G. 501 e R.P. 437.

* * *

A miglior conoscenza si rinvia alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo di Napoli (NA), datata 28/04/2022, presente nel fascicolo telematico della procedura.

7) Stato di possesso

LOTTO n. 1

L'abitazione e il garage sono occupati dai Signori _____ e _____.

dalla verifica effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, non sussistono Contratti di affitto.

LOTTO n. 2

I terreni sono per gran parte piantumati con alberi ad alto fusto; non sussistono Contratti di locazione.

LOTTO n. 3

I terreni sono classificati come zona agricola; non sono affittati.

LOTTO n. 4

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente, risultano per l'area attrezzata ad attività di parcheggio i seguenti Contratti:

* Contratto “di comodato gratuito” stipulato in data 17/07/2015 dai Signori

_____ con la società _____ – Codice Fiscale e Partita Iva

- (si veda in allegato **E1** la visura camerale), con il quale veniva concessa in



comodato gratuito parte dei terreni a uso parcheggio, identificati al Catasto Terreni - Foglio 17 (ora 162) - Mappale "367 parte" e "Mappale 368 parte", come individuati nella planimetria allegata al Contratto, si veda allegato **E2**.

Si precisa che i suddetti Mappali sono stati successivamente soppressi e hanno originato i seguenti identificativi:

il Mappale 367 di ha 1.71.90 ha generato gli attuali: Mappale 436 di ha 0.57.70 , Mappale 450 di ha 0.80.20 e Mappale 451 di ha 0.34.00;

il Mappale 368 ha generato gli attuali: Mappale 458 di ha 0.00.15 e Mappale 459 di ha 2.07.15.

Tale Contratto non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto per l'appunto comodato e per di più non registrato presso gli uffici competenti.

* Contratto "di affitto di fondo rustico" stipulato in data 22/01/2018 dai Signori

con _____ in qualità di legale rappresentante della società _____ - Partita Iva _____ - (si veda in allegato **E3** la visura camerale), con il quale sono stati concessi in affitto gli immobili così identificati:

Foglio 162 – Mappale 367 di ha 01.71.90 (ora: Mappale 436 di ha 0.57.70, Mappale 450 di ha 0.80.20 e Mappale 451 di ha 0.34.00);

Foglio 162 – Mappale 368 di ha 02.07.30 (ora: Mappale 458 di ha 0.00.15 e Mappale 459 di ha 2.07.15);

Foglio 162 – Mappale 369 di ha 00.50.30;

per un totale di ha 04.29.50.

Il suddetto Contratto stabilisce una durata di 10 annate agrarie con decorrenza dal 20 Gennaio 2018 e con scadenza il 21 Dicembre 2028, senza necessità di disdette.

Il canone annuo di affitto è stato fissato di comune accordo in Euro 2.000,00 (duemila). In detto documento viene riportato che: *"il canone sarà corrisposto annualmente, entro il 10*



Gennaio di ogni anno, in base alla variazione percentuale determinata dalla Commissione Tecnica provinciale di cui agli art. 10 e seguenti della legge 203/1982”.

Il Contratto risulta registrato all’Agenzia delle Entrate di Venezia 1 in data 15/02/2018 al n. 1478 serie 3T; in allegato **E4** si riporta il documento e in allegato **E5** l’estratto mappa catastale con evidenziati i beni oggetto di contratto.

Da informazioni assunte dallo scrivente, la società _____ non avrebbe ad oggi mai versato alcun canone.

A parere dello scrivente, l’importo del canone di affitto di Euro 2.000,00 annui risulta vile, per due motivi:

- 1) il terreno ha una notevole estensione (circa ha 4.00.00) e destinazione a uso produttivo per attività florovivaistiche, rispetto alle quali l’importo non sembra adeguato;
- 2) il contratto contempla anche la porzione di terreno adibita a parcheggio a pagamento con 174 posti auto autorizzati dal Comune di Venezia, del valore di mercato di circa Euro 783.000,00, sulla quale è attualmente esercitata un’attività commerciale gestita dalla società _____ (senza titolo). Considerato l’ingente valore del terreno e il notevole interesse commerciale riscosso dall’attività data la vicinanza con l’aeroporto Marco Polo, si conferma che l’importo di Euro 2.000,00 per la locazione annua non è congruente. A titolo esemplificativo, un imprenditore disposto a pagare l’area a parcheggio al prezzo di Euro 783.000,00 pretenderebbe una rendita minima del 5% sull’investimento, pari a circa Euro 39.000,00 annui come “locazione” da percepire dall’attività di parcheggio a pagamento. Quest’ultimo aspetto conferma che l’attuale canone sia notevolmente inferiore a 1/3 dal c.d. giusto prezzo percepibile dall’immobile.

B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini – servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza



Le unità immobiliari non sono affittate.

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva "D8.a" attività florovivaistiche

I terreni inseriti in zona produttiva "D8.a", con destinazione ad attività florovivaistiche, identificati catastalmente al Foglio 162 - Mappali 370 - 435 - 151 - 152 - 348 - 353 - 363 - 365 - 388 - 421 - 423 - 431 - 432 - 433 - 434, risultano non occupati e liberi; mentre i beni identificati al Foglio 162 - Mappali 369 - 451 - 450 - 436 - 459 - 458, sono oggetto del Contratto di affitto di fondo rustico.

8) Destinazione Urbanistica

LOTTE n. 1 - 2 - 3

| Tabella n. 8 | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | <ul style="list-style-type: none"> - P.R.G. approvato con D.P.R. del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/02/1963); - Variante al P.R.G. per Porto Marghera approvata con Delibera di G.R.V. n. 350 del 09/02/1999; - Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004; - D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008; - P.A.T. approvato in data 30/09/2014 - verbale D.G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014; - Variante n. 5 al P.I. approvata con D.C.C. n. 45 del 02/04/2015. - Variante n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 5 del 25/01/2016. |
| Zona omogenea: | <p>Gli immobili sono individuati dallo strumento urbanistico vigente in "Zona Territoriale Omogenea di tipo E, di produzione agricola - sottozona E3.1 ad elevato frazionamento fondiario", in Zona Agricola Urbanizzata con Ambiti di Riordino. La zona risulta inoltre interessata in parte dall'ambito di possibilità per l'edificazione in zona agricola.</p> |



| | |
|--|---|
| Norme tecniche di attuazione: | Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 39 – 40 – 43 – 44 – 45 – 61 – 62 – 68 – 71 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | L'ambito, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare datato 24/04/2013 ("Ridefinizione della Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia – porto Marghera") risulta esterno al perimetro di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente del 23/02/2000. "Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia" (G.U. n. 52 del 03/03/2000). |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

A miglior chiarimento e per completezza delle informazioni si rinvia ai Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciati dal Comune di Venezia:

- in data 08/08/2022 protocollo n. 356939/2022 - Fascicolo 2022.XII/1/1.441 (Rif. Pratica 2022 341786 PG) relativo ai terreni di cui al Foglio 163 – Mappali 450-527-529-531, si veda allegato **F1**;

- in data 08/08/2022 protocollo n. 356941/2022 - Fascicolo 2022.XII/1/1.442 (Rif. Pratica 2022 341789 PG) relativo ai terreni di cui al Foglio 163 – Mappali 166-174-649, si veda allegato **F2**.

In allegato **F3** si riportano: lo stralcio del P.R.G. (P.I.) e gli Articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO n. 4

Architetto Stefano Barbazza - Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono e Fax 0421 / 332720 - E-mail stefano.barbazza@virgilio.it



| Tabella n. 9 | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | <ul style="list-style-type: none"> - P.R.G. approvato con D.P.R. del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/02/1963); - Variante al P.R.G. per Porto Marghera approvata con Delibera di G.R.V. n. 350 del 09/02/1999; - Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004; - D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008; - P.A.T. approvato in data 30/09/2014 – verbale D.G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014; - Variante n. 5 al P.I. approvata con D.C.C. n. 45 del 02/04/2015. - Variante n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 5 del 25/01/2016. |
| Zona omogenea: | <p>Gli immobili sono individuati dallo strumento urbanistico vigente in “Zona Produttiva – D8.a – attività florovivaistiche”. L’ambito risulta interessato da un percorso ciclopedonale in sede propria e inoltre il Mappale 365 risulta parzialmente compreso nella “fascia di rispetto del sistema diffuso principale”.</p> |
| Norme tecniche di attuazione: | <p>Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 34 bis – 68 – 69 – 71 – 78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G.</p> <p>I Mappali 369 – 370 – 365 risultano parzialmente interessati dal progetto relativo all’Accordo di Programma per la realizzazione del complesso polifunzionale dedicato allo sport, denominato “Bosco dello sport” a Tesserà (D.C.C. n. 23 del 21/04/2022)</p> <p>I Mappali 368 (soppresso e sostituito dai Mappali 548 e 549) – 422 – 541 risultano parzialmente compresi nella “Fascia di rispetto stradale” di cui al D.M. n. 1404 del 01/04/1968 – integrato dal D.Lgs. 30/04/1992 n. 285.</p> |



| | |
|--|--|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | L'ambito, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare datato 24/04/2013 ("Ridefinizione della Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia – porto Marghera") risulta esterno al perimetro di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente del 23/02/2000. "Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia" (G.U. n. 52 del 03/03/2000). |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

A miglior chiarimento e per completezza delle informazioni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Venezia in data 09/08/2022 protocollo n. 358954/2022 - Fascicolo 2022.XII/1/1.443 (Rif. Pratica 2022 341790 PG), si veda allegato **F4**.

Si precisa che il C.D.U. sopra citato riporta il Mappale 368, il quale è stato soppresso a Ottobre 2022 ed ha originato i Mappali 458 e 459. Lo scrivente presenterà richiesta di un nuovo C.D.U. con inseriti gli identificativi sopra elencati; sarà cura dello scrivente depositarlo in Tribunale.

In allegato **F5** si riportano: lo stralcio del P.R.G. (P.I.) e gli Articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

9) Regolarità Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO n. 1

- Licenza di costruzione edilizia n. 271, protocollo n. 8/10889 del 10/04/1974 relativa al progetto di una casa rurale ed annesso rustico



, si veda allegato **G1**;

- Autorizzazione di ponticello per passaggio carraio a servizio dell'abitazione, rilasciata in data 23/08/1989 con prot. n. 1840/88-8/24898, si veda allegato **G2**;

- Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 25/11/1996 con prot. n. 29252/**50614**/00 per opere abusive consistenti in: "Ampliamento fabbricato rurale per la realizzazione locale uso garage" si veda allegato **G3**;

- Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 04/11/1999 con prot. n. 46861/**26228**/00 per opere abusive consistenti in: "Totale difformità Licenza n. 271/1974 per traslazione e ampliamento abitazione e garage" si veda allegato **G4** e in allegato **G5** si riporta l'elaborato grafico.

❖ In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità interne limitatamente al piano terra, consistenti in:

- chiusura della porta che collega l'ingresso con il soggiorno;
- modifica del caminetto ubicato tra soggiorno e pranzo;
- modifica della parete divisoria che divide il vano caldaia dalla proprietà adiacente;

tali discrepanze sono sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Si quantifica un costo di circa Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento) per sanzione amministrativa e per spese tecniche relative alla redazione del progetto di sanatoria.

LOTTO n. 2

Riguardo ai terreni non sussistono pratiche edilizie.

LOTTO n. 3

Riguardo ai terreni non sussistono pratiche edilizie.

Si segnala la presenza di manufatti / serre abusive e si quantifica un costo di Euro 15.000,00 (quindicimila) per la demolizione e la pulizia.

LOTTO n. 4



Nel compendio immobiliare in oggetto sussistono fabbricati solo nelle porzioni individuate con la lettera A (edificio adibito a biglietteria) e B (capannoni con depositi, appartamento e serra fissa); di seguito si riporta:

A) – Permesso di Costruire PG 2021/469897 del 12/10/2021 relativo alla “Realizzazione edificio di servizio funzionale a parcheggio esistente”;

– Permesso di Costruire PG 2022/189061 del 28/04/2022 – SUAP prot. SUPRO n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0197227 del 28/04/2022 in Variante al P. di C. PG 2021/469897 del 12/10/2021, si veda allegato **G6**;

❖ In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

B) – Autorizzazione Edilizia prot. n. 8/15146/1304-82 del 04/11/1982 per la costruzione di un capannone agricolo per la coltivazione floreale, si veda allegato **G7**;

– Variante alla Concessione 8/15146/1304-82 del 04/11/1982 rilasciata in data 16/05/1983 con protocollo n. 324/83, si veda allegato **G8**;

– Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Venezia in data 23/04/1985 con prot. n. 08/02468/85, si veda allegato **G9**;

– Nulla Osta per l'utilizzo del capannone agricolo sito in Tessera, Via Triestina n. 159 come deposito attrezzi e magazzino sementi, si veda allegato **G9.1**;

– Concessione Edilizia prot. n. 67532/4828/95 del 30/08/1996;

– Variante alla C. E. prot. n. 67532/4828/95 del 30/08/1996 autorizzata in data 21/04/1997 con protocollo n. 16289/1309/97;

– Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Venezia in data 23/04/1985 con prot. n. 08/02468/85, si veda allegato **G10**;

– Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 25/11/1996 con prot. n. 29242/**50611**/00 per opere abusive consistenti in: “Ampliamento annesso rurale ad uso serra fissa” si veda allegato **G11**;

– Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in



data 25/11/1996 con prot. n. 29261/50613/00 per opere abusive consistenti in: “Ampliamento della superficie all’interno di porzione annesso rurale mediante realizzazione di piano intermedio” si veda allegato **G12**;

– Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 29/04/1999 con prot. n. 9776/5800/00 per opere abusive consistenti in: “Costruzione di manufatti ad uso agricolo (vivaista / produttore)” si veda allegato **G13**;

- In sede di sopralluogo, con riferimento al grafico allegato alla Sanatoria prot.

29242/50611/00 del 25/11/1996, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nella porzione di capannone al piano terra adibita a magazzini, spogliatoio e servizi è stata riscontrata una modifica interna relativa a diversa conformazione dei due w.c. di pertinenza ai magazzini, si veda allegato **G14**;

- in merito all’appartamento del piano primo: a) nel vano camera non è riportata la finestra nella parete esterna sul lato nord; b) nel vano magazzino non è riportata la finestratura nella parete esterna sul lato sud; c) le altezze interne non corrispondono a quelle rilevate dallo scrivente;

- nei due depositi del capannone l’altezza massima interna di m 7,20, riportata nella planimetria catastale, è superiore a quella esistente di m. 6,50 (deposito a sinistra) e m. 6,40 (deposito a destra);

- nel deposito con copertura a volta le altezze massime rilevate (m 4,80) sono leggermente superiori a quelle riportate nella planimetria catastale (m 4,65).

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto riguardano modifiche interne, modifiche prospettiche e variazione delle altezze interne che non compromettono l’agibilità dei locali. Si quantifica un costo di Euro 10.000,00 (diecimila) per sanzione amministrativa, spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento delle planimetrie catastali.

C) – Riguardo ai terreni non sussistono pratiche edilizie.



10) Gravami e Oneri

LOTTI n. 1 - 2 - 3 - 4

ISCRIZIONI

- In data 09/03/2022 ai nn. R.G. 7605 e R.P. 1261 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 50.000,00 (Capitale Euro 24.955,60), derivante da Sentenza di condanna, Atto Giudiziario datato 30/03/2020 rep. n. 686 del Tribunale di Vicenza (VI), a favore _____ – Codice Fiscale _____ – con sede a _____ contro _____ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri beni.

In allegato **H1** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- In data 18/07/2019 ai nn. R.G. 24959 e R.P. 4317 – **Ipoteca su concessione amministrativa / Riscossione** per la complessiva somma di Euro 119.150,22 (Capitale Euro 59.575,11), Atto datato 17/07/2019 rep. n. 2529/11919 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma (RM) – Codice Fiscale 13756881002 – con domicilio eletto a Venezia in Via Torino 180, a favore _____ contro _____ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la spettante quota di proprietà.

In allegato **H2** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- In data 19/03/2019 ai nn. R.G. 8959 e R.P. 1439 – **Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 360.000,00 (Capitale Euro 335.881,25) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 11/07/2018 rep. n. 1933 del Tribunale di Venezia, a



favore _____ – Codice

Fiscale _____ – con sede _____ contro _____

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

In allegato **H3** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- **In data 19/03/2019 ai nn. R.G. 8958 e R.P. 1438 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 100.000,00 (Capitale Euro 81.002,00) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 11/07/2018 rep. n. 1933 del Tribunale di Venezia, a favore di

_____ – con sede a _____, contro _____ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

In allegato **H4** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- **In data 17/07/2017 ai nn. R.G. 23586 e R.P. 4031 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 500.000,00 (Capitale Euro 968.273,12), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 20/06/2017 rep. n. 1515 del Tribunale di Venezia, a favore di

_____ contro _____ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di spettanza.

A margine della suddetta trascrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2086 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

In allegato **H5** si riporta la Nota di Iscrizione.



Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 133 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 669.646,24 (Capitale Euro 669.646,24), derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2085 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H6** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 132 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 265.087,29 (Capitale Euro 265.087,29), derivante da Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2084 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H7** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.



- In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 131 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 307.475,48 (Capitale Euro 307.475,48) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2083 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H8** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 130 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 307.475,48 (Capitale Euro 307.475,48) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

contro
relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2082 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H9** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 129 – Ipoteca Giudiziale per la complessiva somma di Euro 307.475,48 (Capitale Euro 307.475,48) derivante da Decreto Ingiuntivo,



Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di

, contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2081 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H10** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 128 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 294.471,04 (Capitale Euro 294.471,04), derivante da Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore

contro e

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2080 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H11** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 127 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 625.150,53 (Capitale Euro 625.150,53) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore di



contro

relativamente agli immobili oggetto della

presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2079 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H12** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- **In data 10/01/2017 ai nn. R.G. 727 e R.P. 126 – Ipoteca Giudiziale** per la complessiva somma di Euro 798.240,46 (Capitale Euro 798.240,46) derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto Giudiziario datato 03/01/2017 rep. n. 12418 del Tribunale di Venezia, a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della

presente relazione, per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2078 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H13** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: saranno quantificate all'atto dell'aggiudicazione dei beni a cura del delegato alla vendita.

- **In data 02/02/2015 ai nn. R.G. 2567 e R.P. 325 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (Capitale Euro 1.128.680,10), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 27/01/2015 rep. n. 173/133 del Notaio Simone Bressan di Mestre Venezia, a favore

contro



relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

In allegato **H14** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00.

- **In data 30/08/2012 ai nn. R.G. 24864 e R.P. 3689 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (Capitale Euro 1.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 29/08/2012 rep. n. 72389/22304 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia, a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 3577 del 05/11/2014, quale PROROGA DURATA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE.

In allegato **H15** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: Euro 35,00

- **In data 01/08/2012 ai nn. R.G. 22306 e R.P. 3327 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 200.000,00) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 27/07/2012 rep. n. 37689/20977 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di spettanza.



A margine della suddetta iscrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2077 del 16/05/2022, quale **RESTRIZIONE DI BENI**.

In allegato **H16** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: Euro 35,00

- **In data 31/05/2011 ai nn. R.G. 18148 e R.P. 3615 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 800.000,00 (Capitale Euro 400.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 23/05/2011 rep. n. 70288/20790 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia, a favore di

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

In allegato **H17** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità: Euro 35,00.

- **In data 13/08/2010 ai nn. R.G. 28947 e R.P. 6474 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 2.000.000,00 (Capitale Euro 1.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 12/08/2010 rep. n. 68864/19862 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre Venezia,

contro .

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ognuno per la quota di spettanza.

In allegato **H18** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00.



- In data 06/08/2008 ai nn. R.G. 29024 e R.P. 6461 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Euro 750.000,00 (Capitale Euro 500.000,00) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 30/07/2008 rep. n. 35644/19297 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore della

contro

, quali terzi datori di ipoteca e **contro**
quest'ultima in qualità di debitore non datore di ipoteca.

In allegato **H19** Si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- In data 31/03/2008 ai nn. R.G. 11046 e R.P. 2401 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Euro 1.000.000,00 (Capitale Euro 500.000,00) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 12/03/2008 rep. n. 35355/19064 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione vengono segnalate le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 3209 del 03/08/2012, quale MODIFICA TASSO;

Annotazione n. 3210 del 03/08/2012, quale PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO;

Annotazione n. 2076 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H20** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00



- In data 24/11/2006 ai nn. R.G. 50767 e R.P. 12444 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Euro 1.950.000,00 (Capitale Euro 1.300.000,00) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 09/11/2006 rep. n. 34832/18237 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore

contro

relativamente all'immobile oggetto della presente relazione (ora identificato con il Mappale 388) per la quota di spettanza.

A margine della suddetta Iscrizione vengono riportate le seguenti Annotazioni:

Annotazione n. 7780 del 30/10/2007, quale EROGAZIONE A SALDO;

Annotazione n. 3207 del 03/08/2012, quale MODIFICA TASSO;

Annotazione n. 3208 del 03/08/2012, quale PROROGA SCADENZXA ESIGIBILITA' DEL MUTUO;

Annotazione n. 2075 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H21** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

- In data 08/08/2006 ai nn. R.G. 36341 e R.P. 9142 – Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di Euro 400.000,00 (Capitale Euro 200.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 31/07/2006 rep. n. 34214/18097 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre (VE), a favore

contro

relativamente ad alcuni immobili oggetto della presente relazione per la quota di spettanza.

In allegato **H22** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00



TRASCRIZIONI

- In data 29/03/2022 ai nn. R.G. 10345 e R.P. 7443 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 28/02/2022 rep. n. 969 del Tribunale di Venezia UNEP – a favore

contro

relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, ciascuno per la quota di spettanza, comunque per l'intero.

In allegato **H23** si riporta la Nota di Trascrizione

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: Euro 294,00.

- In data 24/05/2018 ai nn. R.G. 16991 e R.P. 11783 – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario datato 23/04/2018 rep. n. 2648 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Venezia, a favore

contro

relativamente

all'immobile oggetto della presente relazione identificato con il Foglio 162 – Mappale 423 (ex Mappale 390), per la quota di 1/2 ciascuno, quindi per l'intero.

A margine della suddetta Trascrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 2087 del 16/05/2022, quale RESTRIZIONE DI BENI.

In allegato **H24** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

- In data 03/01/2013 ai nn. R.G. 189 e R.P. 167 – Verbale di Pignoramento Immobili – Atto Giudiziario datato 20/11/2012 rep. n. 740 della Corte di Appello di Venezia, a favore

contro

relativamente

ad alcuni immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri, per la quota di 1/2 della piena proprietà.



In allegato **H25** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

* * *

Si evidenzia che nelle sopra citate Iscrizioni e Trascrizioni, alcuni identificativi catastali sono stati successivamente soppressi e hanno originato gli attuali identificativi.

SERVITÙ

LOTTO n. 1

Nell'atto di compravendita datato 15/03/1985 rep. n. 37106 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 29/03/1985 ai nn. R.G. 5754 e R.P. 4485, con il quale i Signori ----- e ----- sono divenuti proprietari dell'immobile, viene riportato che: *“per l'accesso all'immobile compravenduto viene dal venditore costituita servitù di passaggio, per ogni mezzo ed uso a carico di una striscia di terreno larga metri cinque lungo tutto il confine Ovest del Mappale 163 di proprietà del venditore stesso”*.

LOTTE n. 2 - 3

Nell'atto di compravendite immobiliari datato 31/07/2006 rep. n. 34213/18096 del Notaio Roberto Callegaro di Mestre Venezia, trascritto a Venezia in data 08/08/2006 ai nn. R.G. 36340 e R.P. 20953, con il quale ----- sono divenuti proprietari degli immobili, viene riportato che: *“gli accessi agli enti alienati e le servitù attive e passive che li interessano risultano ben delineati sul posto e sono ben noti alle parti, che espressamente li accettano ed approvano, ogni azione od eccezione fin d'ora rimossa” ed inoltre: “quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo, con tutti i diritti e le servitù inerenti”*.

LOTTE n. 1 - 2 - 3 - 4



Per quanto riguarda tutti gli immobili in esame, si segnala che negli atti di provenienza vengono citate genericamente delle servitù, anche militare per la vicinanza al Forte Rossarol, senza citarne la natura.

ATTI D'OBBLIGO

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio datato 13/01/2000 rep. n. 20393 del Notaio Albano Dalla Valle**, trascritto a Venezia in data 04/02/2000 ai nn. R.G. 3722 e R.P. 2488, a favore del _____ contro _____ oltre _____. Si rinvia alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo telematico.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio 18/10/1982 rep. n. 33461 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia**, trascritto a Venezia in data 30/10/1982 ai nn. R.G. 17059 e R.P. 13875, a favore _____ contro _____ Si rinvia alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo telematico.

VINCOLI

- **Costituzione di vincolo datato 09/07/1990 rep. n. 45111 del Notaio Ugo Longo di Mestre Venezia**, trascritto a Venezia in data 19/07/1990 ai nn. R.G. 14229 e R.P. 9976, a favore _____ contro _____ oltre _____. Si rinvia alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo telematico.

PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

- **In data 12/04/2022 ai nn. R.G. 12513 e R.P. 8891 – Contratto Preliminare di compravendita datato 30/03/2022 rep. n. 42560 e racc. n. 19454 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano**, con il quale la società _____ intende acquistare dai Signori _____ area _____



di circa 12.794 mq distinta al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione Favaro Veneto, come segue: Foglio 162 – Mappali 436, 451, 388, 421, 422, 432, 433, 423, 435, 423 e 435. A migliore chiarimento si veda in allegato **H26** la copia del preliminare e la relativa Nota di Trascrizione.

- In data 24/12/2019 ai nn. R.G. 43773 e R.P. 30170 – Preliminare di Compravendita datato 20/12/2019 rep. n. 39854 e racc. n. 17836 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Milano, si veda in allegato **H27** la copia dell'atto.

A margine della suddetta Trascrizione viene segnalata la seguente Annotazione:

Annotazione n. 1535 dell'11/04/2022 (RISOLUZIONE).

11) Descrizioni dei beni

Si tratta della piena proprietà di un complesso immobiliare, composto dai seguenti beni:

- 1) abitazione e garage con scoperto di pertinenza, in Comune di Venezia (VE), località Tessera, Via Triestina n. 171, in zona agricola E3.1;
- 2) appezzamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto, in zona agricola E3.1;
- 3) appezzamenti di terreno posti all'interno di un'attività a vivaio, in zona agricola E3.1;
- 4) compendio formato da: a) parcheggio a pagamento; b) fabbricati adibiti a depositi - magazzini e un appartamento, con scoperto di pertinenza; c) appezzamenti di terreno in zona produttiva per "attività florovivaistiche".

I beni vengono suddivisi in quattro lotti:

LOTTO n. 1

Si tratta di una casa di abitazione con locali accessori, garage in corpo staccato e scoperto di pertinenza, facente parte di un edificio residenziale di tipo bifamiliare in Comune di Venezia (VE), Via Triestina n. 171, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo".



L'accesso all'abitazione avviene attraverso una strada asfaltata chiusa sulla pubblica via da un cancello in ferro battuto, apribile in due ante mediante motorizzazione.

Gli immobili (casa, garage e accessori) insistono su un lotto con superficie catastale di mq 2.300, allestito a giardino con piantumazione ad alto fusto, accesso carraio, accesso pedonale, marciapiedi e porticati.

➤ **L'abitazione si sviluppa ai piani terra e primo con le seguenti consistenze**

Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

PIANO TERRA

| | | |
|---------------|----|---------------|
| - ingresso | mq | 11,00 |
| - soggiorno | mq | 8,97 |
| - soggiorno | mq | 20,03 |
| - pranzo | mq | 16,56 |
| - disobbliigo | mq | 7,08 |
| - cucina | mq | 13,51 |
| - ripostiglio | mq | 4,60 |
| - anti | mq | 1,21 |
| - w.c. | mq | 2,23 |
| - taverna | mq | 17,55 |
| - stanza | mq | 22,17 |
| - disobbliigo | mq | 8,15 |
| - ripostiglio | mq | 2,76 |
| - w.c. | mq | 2,78 |
| - caldaia | mq | 5,33 |
| Somma | mq | 143,93 |

- Portici al piano terra: mq (4,00 + 3,16 + 14,19) = **mq 21,35**

PIANO PRIMO



| | | |
|---------------|-----------|--------------|
| - disobbliigo | mq | 5,76 |
| - camera | mq | 9,43 |
| - bagno | mq | 5,32 |
| - camera | mq | 15,44 |
| - camera | mq | 9,26 |
| - bagno | mq | 6,85 |
| - camera | <u>mq</u> | <u>20,53</u> |
| Somma | mq | 72,59 |

- Terrazza al piano primo: **mq 4,07**

La Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) complessiva (piano terra + piano primo) risulta:

$$\text{S.N.P.} = \text{mq } 143,93 + \text{mq } 72,59 = \text{mq } 216,52$$

S.N.P. arrotondata = mq 217

Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.)

PIANO TERRA

| | | | |
|-----|--------------------|-----------|---------------|
| (1) | m 4,40 x m 2,30 = | mq | 10,12 |
| (2) | m 6,70 x m 12,04 = | mq | 80,67 |
| (3) | m 10,74 x m 3,95 = | mq | 42,42 |
| (4) | m 4,25 x m 10,10 = | mq | 42,93 |
| (5) | m 4,21 x m 1,60 = | <u>mq</u> | <u>6,74</u> |
| | Somma | mq | 182,88 |

PIANO PRIMO

| | | | |
|-----|--------------------|-----------|--------------|
| (6) | m 10,65 x m 6,94 = | mq | 73,91 |
| (7) | m 3,80 x m 6,55 = | <u>mq</u> | <u>24,89</u> |
| | Somma | mq | 98,80 |

La Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessiva risulta:



S.L.P. = mq 182,88 + mq 98,80 = mq 281,68

S.L.P. arrotondata = mq 282

➤ **Il garage e le cantine sviluppano la seguente consistenza**

La Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) complessiva risulta:

S.L.P. = m 15,10 x 5,33 = mq 80,48

S.L.P. arrotondata = mq 80

Riepilogo Consistenze

Abitazione e Garage – piani terra e primo (Foglio 163 - Mappale 450 - Subalterni 3 e 4)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-------------------------------|------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Abitazione ai Piani P. T e 1° | S.L.P. | 0 | 282 | 1,00 | 282 | € 1.000,00 |
| Garage e cantine | S.L.P. | 0 | 80 | 0,40 | 32 | € 1.000,00 |
| Area scoperta a giardino | Superficie | 0 | 2.117 | 0,02 | 43 | € 1.000,00 |
| | | | | | 357 | |

La superficie commerciale è di mq 357.

L'abitazione in oggetto è collocata nel lato Nord-Est a confine del lotto di proprietà, essendo parte di un edificio bifamiliare, mentre il garage è posizionato a Sud-Ovest in prossimità del confine. L'abitazione si sviluppa su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo; in corpo staccato, ma unito al fabbricato residenziale da un portico, è stato realizzato un edificio a uso taverna, servizi e centrale termica. Nel lato Sud-Ovest, a poca distanza dal confine e in prossimità dell'abitazione, sorge il fabbricato a uso garage con due vani adibiti a cantine.

La casa di abitazione è stata costruita circa nel 1974 e l'abitabilità è stata rilasciata in data 23/07/1975 pertanto l'edificio ha circa 47 anni. Attualmente l'abitazione si presenta in



buone condizioni con finiture di qualità leggermente superiore alla media. La struttura portante dell'edificio è del tipo tradizionale con fondazioni in cemento armato, muratura in elevazione mista a pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, copertura a falde con tipologia alla padovana con tramezze, tavelloni, cappa in calcestruzzo e cornici a sbalzo con mensole in travi e perline in legno, soprastante manto di copertura in coppi e grondaie in rame. Le murature portanti sono in laterizio, con il lato interno finito con intonaco al civile e tinteggiato con pittura lavabile; i serramenti sono in legno con vetro camera e protezione con scuri in legno verniciato, apribili verso l'esterno; le porte interne sono in legno impiallacciato tipo noce tanganica. I pavimenti del piano terra sono con piastrelle in cotto, tranne i vani accessori che hanno piastrelle in gres; i bagni hanno pavimenti e rivestimenti parietali in piastrelle; i sanitari dei servizi igienici sono in ceramica di colore nocciola chiaro; la scala di accesso al piano primo ha rivestimento in legno; i pavimenti delle camere sono in legno con tavolato di abete. L'edificio è dotato di tre portici, due sulla facciata principale, uno a protezione dell'ingresso, un altro sul lato soggiorno e quello più grande nella corte interna.

Gli impianti idrico, sanitario e di fognatura sono completi e funzionanti; l'impianto elettrico è del tipo tradizionale con fili in rame protetti da rivestimento in plastica, installati su tubi corrugati posati sottotraccia; l'impianto per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funziona con caldaia a gas.

I locali accessori, staccati dall'abitazione, consistono in un locale adibito a taverna, disobblio, un ripostiglio, un w.c. e il vano centrale termica.

Il fabbricato a uso garage e cantina consta di un grande vano, delle dimensioni interne di m 5,03 x 9,33 dotato di due basculanti, che può ospitare fino a quattro auto; comprende inoltre una cantina con pavimento ribassato di cinque gradini e un'altra cantina posta all'estremità.

Considerata l'età del fabbricato residenziale, lo scrivente ritiene utile una verifica della



conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento per un eventuale adeguamento alle recenti normative.

In allegato **M1** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 2

Si tratta di terreni con superficie catastale di **mq 10.162** con piantumazione ad alto fusto, collocati in adiacenza all'abitazione di cui sopra, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina 171, località Tessera, ubicati nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia; in allegato **B4** si riporta la planimetria con evidenziati i beni. Si accede ai terreni dalla Via Triestina vicino al civico n. 171 (adiacente all'ingresso dell'abitazione di cui al Lotto n. 1).

Riepilogo Consistenza

Terreni – (Foglio 163 - Mappali 527 – 529 – 531)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|----------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Terreni | Superficie catastale | 0 | 10.162 mq | 1,00 | 10.162 mq | € 15,00 |

La superficie commerciale è di mq 10.162.

In allegato **M2** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 3

Si tratta di terreni con superficie catastale di mq 4.630 posti all'interno di un'attività florovivaistica, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina n. 173, località Tessera, ubicati nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia. Si accede ai terreni dalla Via Triestina civico n. 173, sede della . Nelle aree in oggetto sussiste la possibilità per l'edificazione in zona agricola come specificato nell'Art. 39.3.1 e Art. 39.4.1 delle



N.T.S.A.. Si precisa che le eventuali autorizzazioni edilizie (P. di C. o S.C.I.A.) possono essere rilasciate soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli. In sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato la presenza di edifici e manufatti per il ricovero di materiali, attrezzi, macchinari per l'attività florovivaistica, non autorizzati. Considerato lo stato di vetustà e la precarietà degli stessi, si prevede un costo di Euro 15.000,00 (quindicimila) per la demolizione di tali manufatti, che verrà decurtato dal valore stimato.

Consistenza

Terreni – (Foglio 163 - Mappali 166 – 174 – 649)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|----------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Terreni | Superficie catastale | 0 | 4.630 mq | 1,00 | 4.630 mq | € 20,00 |

In allegato **M3** si riporta la documentazione fotografica.

LOTTO n. 4

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso al civico 159, località Tessera, a circa 900 metri dall'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto da:

- A) - un'area di circa mq 3.035 attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con circa 174 posti auto autorizzati;
- B) - fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi, magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area con superficie catastale di mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;
- C) - terreni con superficie catastale di circa mq 79.063 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

in allegato **B8** si riporta la planimetria con evidenziate le tre porzioni "A - B - C" che



identificano i beni.

PRECISAZIONE

I beni immobili (fabbricati e terreni) come sopra descritti, anche se vengono di seguito trattati in corpi e/o porzioni separate per esigenze di stima, in quanto presentano valori diversi, costituiscono per la vendita un compendio immobiliare unitario, come sopra denominato Lotto n. 4.

| |
|---|
| Descrizione particolareggiata Beni - A |
|---|

Si tratta di un'area di circa mq 3.035 attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con circa 174 posti auto autorizzati e un fabbricato di circa mq 15 adibito a biglietteria. I terreni in oggetto sono prospicienti la Via Triestina, con accesso al civico 159 e comprendono il Mappale 458 di mq 15, il Mappale 422 di mq 235, una porzione del Mappale 459 di circa mq 2.045 e una porzione del Mappale 451 di circa mq 740, per complessivi **mq 3.035**, si veda allegato **B8-A**.

Il fabbricato adibito a biglietteria insiste sul Mappale 458 ed ha struttura di tipo prefabbricata, composta da profili metallici realizzati mediante presso-piegatura a freddo di lamiera in acciaio zincato a caldo; quattro punti di aggancio nella struttura del tetto per il sollevamento; grondaie per la raccolta delle acque meteoriche; pluviali in PVC inseriti all'interno dei montanti d'angolo; il pavimento è in PVC incollato su un unico pannello di truciolare fissato sul basamento della struttura portante; le pareti sono in pannelli sandwich autoportanti in lamiera zincata e verniciata con interposto poliuretano espanso; la copertura è in profili presso-piegati a freddo saldati tra loro, manto impermeabilizzante con lamiera zincata micro-nervata e preverniciata, isolamento termico con materiale poliuretano espanso rigido; infissi in alluminio verniciato; impianto elettrico a norma; impianto di riscaldamento con pompa di calore e convettori. Il fabbricato è posizionato in prospienza



dell'ingresso al parcheggio. L'area, attrezzata a parcheggio a pagamento, è completamente inghiaiaata e dispone di n. 174 posti auto autorizzati; si vedano allegati **B9** e **B10**.

Consistenza

Terreni

(Foglio 162 - Mappali 458 e 422 – Mappale 459 porzione – Mappale 451 porzione)

| Destinazione | Parametro | N° | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Numero Posti auto | Prezzo unitario |
|--------------|----------------------|-----|-----------------------------|--------|-------------------|-----------------|
| Terreni | Superficie catastale | 0 | 3.035 mq | 1,00 | 3.035 mq | - |
| Posti auto | Numero Posti auto | 174 | - | 1,00 | 174 | € 4.500,00 |

I mappali e porzione di mappali che fanno parte dell'area adibita a parcheggio sono oggetto di "Contratto di affitto di fondo rustico" come meglio specificato al capitolo 7 "Stato di possesso" della presente relazione. La gestione dell'attività di parcheggio a pagamento è esercitata dalla società senza titolo.

In allegato **M4** si riporta la documentazione fotografica.

| |
|---|
| Descrizione particolareggiata Beni - B |
|---|

Si tratta di fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi, magazzini, servizi e un appartamento, eretti sul Mappale 349 di mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica. I fabbricati consistono in un edificio più grande con pianta rettangolare, delle dimensioni di m 29,00 x m 12,00, realizzato con struttura portante in acciaio e pareti in latero-cemento; e in un fabbricato più piccolo con pianta rettangolare, delle dimensioni di circa m 16,50 x m 12,50 dalla copertura in struttura metallica con volta a botte e manto in vetroresina, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in cemento, utilizzata come serra fissa.

1) Il capannone più grande è stato costruito come edificio a uso agricolo all'interno del quale sono stati ricavati tre locali:

(1) ---► il primo locale, ubicato a ovest consta di due piani, di cui il piano terra è adibito a



magazzini, servizi igienici e spogliatoio, mentre al piano primo è stato ricavato un appartamento accessibile da una scala esterna. La struttura portante è in acciaio mista a muratura perimetrale di tamponamento. Il piano intermedio è stato realizzato con solaio in latero-cemento con cappa in calcestruzzo tipo "Bausta". La copertura è stata realizzata con due falde; la struttura principale consta di travi tipo IPE 220 e in corrispondenza del colmo le travi sono state maggiorate con IPE 240; gli arcarecci sono con profili omega 100x50 atti a portare il manto di copertura in lastre di fibrocemento.

I **magazzini** hanno pavimenti in piastrelle, porte in legno, servizi igienici completi di sanitari in porcellana; impianto di riscaldamento con ventil-convettori; impianto elettrico; l'altezza interna dei vani è di m 2,64; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, ad eccezione di quelli del w.c. dello spogliatoio che sono in vetro semplice; complessivamente si può definire discreto il grado di finitura e conservazione; gli impianti sono completi e non è stato possibile verificarne il funzionamento, tuttavia si ritiene necessaria una verifica della conformità alle vigenti normative.

Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

PIANO TERRA

| | | |
|---------------|-----------|--------------|
| - disimpegno | mq | 17,49 |
| - magazzino 1 | mq | 12,81 |
| - w.c. 1 | mq | 3,15 |
| - magazzino 2 | mq | 17,37 |
| - w.c. 2 | mq | 3,65 |
| - magazzino 3 | mq | 11,16 |
| - spogliatoio | mq | 6,79 |
| - w.c. | <u>mq</u> | <u>4,19</u> |
| Somma | mq | 76,61 |

S.N.P. arrotondata = mq 77



La Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) risulta:

PIANO TERRA

m 12,00 x m 7,74 = mq 92,88

S.L.P. arrotondata = mq 93

Consistenza

Magazzini - Spogliatoi – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------|-----------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Magazzini Piano Terra | S.L.P. | 0 | 93 mq | 1,00 | 93 mq | € 500,00 |

In allegato **M5** si riporta la documentazione fotografica.

L'**appartamento** al piano primo è accessibile da una scala esterna con struttura in ferro e gradini in legno, composta da due rampe parallele, un pianerottolo intermezzo e pianerottolo di sbarco al primo piano; si segnala che i gradini in legno presentano segni di degrado e alcuni sono deteriorati e con pericolo di rottura: pertanto è necessario un intervento di messa in sicurezza della scala; l'abitazione al piano primo sviluppa le seguenti consistenze:

Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

PIANO PRIMO

- soggiorno-pranzo mq 22,30
 - disimpegno mq 3,83
 - camera mq 14,72
 - anti mq 5,70
 - bagno mq 5,24
 - camera mq 10,96
 - magazzino mq 17,27



Somma mq **80,02**

S.N.P. arrotondata = mq 80

La Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) risulta:

PIANO PRIMO

m 12,00 x m 7,74 = mq 92,88

S.L.P. arrotondata = mq 93

L'appartamento ha pavimenti in piastrelle, porte in legno impiallacciato, servizio igienico completo di sanitari in porcellana e box doccia; impianto di riscaldamento con caldaia a gas (installata al piano terra sul lato nord del fabbricato) e termosifoni; impianto elettrico; l'altezza interna dei vani è di m 2,72 (massimo) e m 2,11 (minimo); i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, protezione esterna con scuri in legno; gli impianti sono completi e non è stato possibile verificarne il funzionamento, tuttavia si ritiene necessario una verifica della conformità alle vigenti normative; complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e conservazione;

Consistenza

Appartamento – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 5)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------------------|-----------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Appartamento Piano Primo | S.L.P. | 0 | 93 mq | 1,00 | 93 mq | € 700,00 |

In allegato **M6** si riporta la documentazione fotografica.

* * *

(2) ---► il secondo locale è in posizione centrale dell'edificio, ha destinazione a deposito, consta di una superficie interna di circa mq 78 e superficie lorda di mq 84; il vano è delimitato da una parete in muratura intonacata sul lato a confine con i magazzini e l'appartamento; sull'altro lato la parete divisoria è parzialmente in muratura e nella parte alta ha struttura metallica e rivestimento in cartongesso parzialmente completata.



La copertura è stata realizzata con due falde, con struttura principale eseguita in profili IPE 220 e in corrispondenza del colmo le travi sono state rinforzate con IPE 240; gli arcarecci sono con profili omega 100x50 atti a portare il manto di copertura in lastre di fibrocemento; l'ingresso è sul prospetto Sud ed è dotato di portone scorrevole in ferro; la muratura perimetrale si interrompe circa un metro prima della copertura per lasciare posto alle finestre a nastro che si estendono a tutti e due i prospetti lunghi (Nord e Sud); il pavimento è in cemento liscio; il deposito è dotato di impianto di forza motrice e di illuminazione; l'altezza minima interna è di m 5,20 e l'altezza massima interna nel colmo è di m 6,45. Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e di manutenzione dell'immobile.

Consistenza

Deposito – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Deposito | S.L.P. | 0 | 84 mq | 1,00 | 84 mq | € 450,00 |

In allegato **M7** si riporta la documentazione fotografica.

* * *

(3) ---► il terzo locale, ubicato a est, in posizione di testa, consta di piano terra e un soppalco al piano primo; la superficie interna al piano terra è di circa mq 164 a uso deposito; il soppalco ha una superficie interna di circa mq 51 (comprende un w.c. con anti); la struttura portante è in acciaio mista a muratura perimetrale di tamponamento dell'edificio, il soppalco intermedio ha struttura in acciaio con pavimentazione costituita da pannelli in legno multistrato e sovrastante pavimentazione in laminato; si accede al soppalco mediante una scala in ferro posizionata a ridosso della parete Sud del fabbricato. L'edificio ha struttura portante in acciaio mista a muratura perimetrale di tamponamento. La copertura consta di due falde con travi in acciaio tipo IPE 220 e in corrispondenza del



colmo le travi sono state maggiorate con IPE 240; gli arcarecci sono con profili omega 100x50 atti a portare il manto di copertura in lastre di fibrocemento. L'ingresso è sul prospetto Sud ed è dotato di portone scorrevole in ferro; la muratura perimetrale si interrompe circa un metro prima della copertura per lasciare posto alle finestre a nastro che si estendono a tutti e due i prospetti lunghi (Nord e Sud); il pavimento è in cemento liscio; il deposito è dotato di impianto di forza motrice e di illuminazione; l'altezza minima interna è di m 5,20 e l'altezza massima interna nel colmo è di m 6,45; nella zona al piano terra sottostante al soppalco, l'altezza utile è di m. 3,00; il vano soppalco al piano primo ha un'altezza minima di m 1,96 e massima in corrispondenza del colmo di m. 3,18.

La Superficie Lorda di Pavimento al piano terra risulta:

m 14,62 x m 12,00 = mq 175,44

S.L.P. al piano primo:

m 4,88 x m 12,00 = mq 58,56

Somma mq 234,00

S.L.P. arrotondata = mq 234

Complessivamente si può definire discreto il grado di finitura e di manutenzione dell'immobile.

Consistenze

Deposito con Soppalco (Foglio 162 - Mappale 349 - Sub. 4 porzione piano terra e soppalco)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------|-----------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Deposito P.T. | S.L.P. | 0 | 175 mq | 1,00 | 175 | € 450,00 |
| Soppalco P. 1° | S.L.P. | 0 | 59 mq | 1,00 | 59 | € 550,00 |

In allegato **M8** si riporta la documentazione fotografica.



2) Il capannone più piccolo (serra fissa) è costituito da una struttura metallica formata da due campate di circa m 8,00 x 12,00 ciascuna, con copertura composta da due volte a botte realizzate con profili in ferro di modesta consistenza, tipica appunto di una serra, con manto di copertura in lastre di vetroresina sostenute da archi metallici ancorati con tiranti in ferro, poggiati su pilastri in tubolare metallico di modesta sezione. Il perimetro è chiuso su tre lati da pareti con pannelli in cemento inseriti su pilastri (in cemento) con sezione ad H. Sul prospetto Sud-Ovest sono installate le aperture scorrevoli che permettono l'accesso al fabbricato. Non ci sono impianti ad eccezione di alcune canalizzazioni a vista per l'installazione di qualche lampadina e alcune plafoniere. Si evidenzia che in alcune zone della copertura ci sono delle aperture a causa del deterioramento progressivo del manto in vetroresina per vetustà; il pavimento è in cemento liscio; complessivamente si può definire scadente lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

La Superficie Lorda di Pavimento al piano terra risulta:

m 16,60 x m 12,40 = mq 205,84

S.L.P. arrotondata = mq 206

Consistenza

Deposito (serra fissa) – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra)

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---------------|----------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Deposito P.T. | Superficie catastale | 0 | 206 mq | 1 | 206 mq | € 200,00/mq |

In allegato **M9** si riporta la documentazione fotografica.

**Descrizione particolareggiata
Beni - C**

Si tratta di un ampio appezzamento di terreno di forma irregolare stretta a lunga, utilizzato per attività florovivaistica, con presenza di vegetazione e alberature ad alto fusto,



sviluppato in una lunghezza di circa 500 metri e larghezza media di 150 m. I terreni hanno una superficie catastale di circa mq 79.063 in ambito classificato dal P.R.G. come Zona Produttiva D8.a – per attività florovivaistiche. Si evidenzia che l’area, benché utilizzata ad attività florovivaistica con la presenza di numerose piante ad alto fusto, gravita in una zona particolarmente dinamica in considerazione della vicinanza all’Aeroporto Marco Polo, il quale genera una notevole forza propulsiva alle attività limitrofe, data dalla sua potenzialità commerciale. D’altro canto le destinazioni d’uso previste nella Sottozona D8.a per attività florovivaistiche comprendono, oltre a quelle relative alla produzione intensiva di piante, quelle correlate a tale attività quali uffici, commercio al minuto e pubblici esercizi (di cui alle lettere C e D1 dell’art. 8.2 delle N.T.G.A.). Sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq, nella misura di uno per ogni attività, si veda all. **B8 – C**.

Terreni – (Foglio 162 - Mappali 451 porzione – 459 porzione – 151 – 152 – 348 – 353 – 363 – 365 – 369 – 370 – 388 – 421 – 423 – 431 – 432 – 433 – 434 – 435 – 450 – 436.

| Destinazione | Parametro | Volume | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|----------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Terreni | Superficie catastale | 0 | 79.063 mq | 1,00 | 79.063 mq | € 35,00 |

In allegato **M10** si riporta la documentazione fotografica.

12) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, al 100% di quelle



interne ed esterne, al 50% di quelle a confine con altra proprietà.

LOTTO n. 1

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|---|--|-----------------------------------|
| 01 | Residenziale | mq 357 | € 1.000,00 | € 357.000,00 |

LOTTO n. 2

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|---|--|-----------------------------------|
| 02 | Terreno | mq 10.162 | € 15,00 | € 152.430,00 |

LOTTO n. 3

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|---|--|-----------------------------------|
| 03 | Terreno | mq 4.630 | € 20,00 | € 92.600,00 |

LOTTO n. 4**Lotto n. 4 – Bene A**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Posti Auto Autorizzati</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| A | Parcheggio | n. 174 | € 4.500,00 | € 783.000,00 |

Lotto n. 4 – Bene B

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Comm.</i> | <i>Valore intero medio pond.</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Bene - B | Magazzino P.T. | mq 93 | € 500,00 | € 46.500,00 |
| Bene - B | Appartamento P.1 | mq 93 | € 700,00 | € 65.100,00 |
| Bene - B | Deposito P.T. | mq 84 | € 450,00 | € 37.800,00 |
| Bene - B | Deposito P.T. | mq 175 | € 450,00 | € 78.750,00 |
| Bene - B | Soppalco P. 1 | mq 59 | € 550,00 | € 32.450,00 |
| Bene - B | Deposito serra fissa | mq 206 | € 200,00 | € 41.200,00 |

Lotto n. 4 – Bene C

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Comm.</i> | <i>Valore intero medio pond.</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Bene - C | Terreno | mq 79.063 | € 35,00 | € 2.767.205,00 |



13) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari. Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare. Sono stati considerati nello specifico i seguenti fattori:

Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in Zona vicina all'aeroporto di Marco Polo;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi e all'autostrada;
- aree con potenziale aspettativa di sviluppo generato dalla presenza dell'aeroporto;
- dinamica del sistema immobiliare;
- vicinanza al contesto destinato alla realizzazione del complesso polifunzionale dedicato allo sport professionale denominato "Bosco dello Sport" a Tesserà;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene;

Fattori specifici

- immobili a destinazione residenziale – produttiva – e per attività florovivaistiche;
- vetustà dei beni immobili;
- dimensioni e superfici importanti;
- stato di conservazione e manutenzione.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.



• **LOTTO n. 1**

a) Valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate:

nel predetto Osservatorio, per il Comune di Venezia, nel Semestre 1/2022, in zona denominata suburbana / Favaro Veneto periferia, Codice di zona E26, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo normale, i seguenti valori unitari:

- Abitazioni: Minimo €/mq 1.100,00 – Massimo €/mq 1.400,00

si veda allegato **L1**;

b) Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Venezia, in zona denominata Favaro Veneto periferia, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo medio, i seguenti valori unitari:

Abitazioni in stabili di fascia media:

- Valore minimo €/mq 864,00

- Valore medio €/mq 993,00

- Valore massimo €/mq 1.122,00

si veda allegato **L2**;

c) Esame di recenti compravendite di abitazioni con medesima Categoria Catastale (A/3) dell’abitazione da stimare nella zona di Tessera:

c.1) Abitazione in Via Triestina oggetto di compravendita anno 2021 / Ottobre, con Atto notarile rep. n. 027633/2021 – Foglio 164 – Mappale 243 – Categoria Catastale A/3; consistenza mq 186 – prezzo di vendita € 160.000,00 – **prezzo medio €/mq 860,00** si veda allegato **L3**;

c.2) Abitazione in Via Triestina n. 173 oggetto di compravendita anno 2021 / Ottobre con Atto notarile rep. n. 026375/2021 – Foglio 163 – Mappale 642 – Categoria Catastale A/3; consistenza mq 294 – prezzo di vendita € 146.186,00 – **prezzo medio €/mq 497,00** si veda allegato **L4**;



c.3) Abitazione in Via Tenda n. 3 oggetto di compravendita anno 2020 / Novembre, con Atto notarile rep. n. 023227/2020 – Foglio 168 – Mappale 741 – Categoria Catastale A/3; consistenza mq 110 – prezzo di vendita € 172.000,00 – **prezzo medio €/mq 1.565,00** si veda allegato **L5**;

c.4) Abitazione in Via Saluzzo n. 21 oggetto di compravendita anno 2019 / Febbraio, con Atto notarile rep. n. 005546/2019 – Foglio 168 – Mappale 302 – Categoria Catastale A/3; consistenza mq 150 – prezzo di vendita € 145.000,00 – **prezzo medio €/mq 965,00** si veda allegato **L6**.

Di seguito si riportano in forma tabellare i valori sopra esposti :

| Tabella n. 10 | | | | | |
|--|---------|---------------|-------------------|---------------|----------|
| RIEPILOGO ANNUNCI VENDITE – ABITAZIONI | | | | | |
| n° | Zona | Superficie mq | Prezzo € | €/mq | Allegato |
| c1 | Tessera | 186 | 160.000,00 | 860,00 | L3 |
| c2 | Tessera | 294 | 146.186,00 | 497,00 | L4 |
| c3 | Tessera | 110 | 172.000,00 | 1.565,00 | L5 |
| c4 | Tessera | 150 | 145.000,00 | 965,00 | L6 |
| SOMME | | 740 | 623.186,00 | - | - |
| Valore medio | | | | 842,00 | |

PRECISAZIONI

Dai valori rilevati negli annunci / offerte di immobili, ad uso residenziale, in vendita nella zona di Tessera si estrapola il seguente valore medio:

€ 623.186,00 : mq 740 = € **842,00 / mq**

• LOTTO n. 2

I terreni sono classificati dal PRG del Comune di Venezia come “Zona Agricola E3.1” aree a prevalente frazionamento fondiario e/o elevata frammentazione aziendale. Insistono in ambito adiacente allo svincolo per il raccordo autostradale e sono parzialmente piantumati con alberi ad alto fusto.



I valori agricoli medi pubblicati dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Venezia, per la Regione Agraria n° 5 – Zona Venezia – sono:

- Bosco ceduo misto € 33.000,00 / ettaro
- Incolto produttivo € 33.000,00 / ettaro
- Prato € 40.000,00 / ettaro
- Vivaio (solo terreno) € 77.000,00 / ettaro

In allegato **L7** si riporta la pubblicazione dei valori agricoli medi.

• **LOTTO n. 3**

I terreni sono classificati dal PRG del Comune di Venezia come “Zona Agricola E3.1” aree a prevalente frazionamento fondiario e/o elevata frammentazione aziendale. Nelle aree in oggetto sussiste la possibilità per l’edificazione in zona agricola come specificato nell’Art. 39.3.1 e Art. 39.4.1 delle N.T.S.A.. Si precisa che le eventuali autorizzazioni edilizie (P. di C. o S.C.I.A.) possono essere rilasciate soltanto ai fini della produzione agricola ed esclusivamente dagli imprenditori agricoli. In sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato la presenza di edifici e manufatti per il ricovero di materiali, attrezzi, macchinari per l’attività florovivaistica. Considerato lo stato di vetustà e la precarietà degli stessi, si prevede un costo di Euro 15.000,00 (quindicimila) per la demolizione di tali manufatti, che verrà decurtato dal valore stimato.

I valori agricoli medi pubblicati dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Venezia, per la Regione Agraria n° 5 – Zona Venezia – sono:

- Bosco ceduo misto € 33.000,00 / ettaro
- Incolto produttivo € 33.000,00 / ettaro
- Prato € 40.000,00 / ettaro
- Vivaio (solo terreno) € 77.000,00 / ettaro

In allegato **L7** si riporta la pubblicazione dei valori agricoli medi.



• **LOTTO n. 4**

A) Per la stima dei terreni attrezzati a parcheggio lo scrivente ha acquisito un atto di compravendita stipulato in data 12/03/2019 con rep. n. 20208 del notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, relativo alla vendita di aree con destinazione a parcheggio a pagamento con 167 posti auto autorizzati dal Comune di Venezia in data 12/07/2018.

In data 27/07/2018 sono stati chiesti al Comune altri 498 posti auto, ma l'istanza è stata diniegata e avverso a tale provvedimento è stato effettuato ricorso al TAR. Il valore di ogni posto auto autorizzato è stato venduto per l'importo di Euro 4.500,00 / cadauno. In allegato **L8** si riporta l'atto di compravendita.

B) Capannoni adibiti a deposito – magazzini, appartamento, con scoperto di pertinenza:

- Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Venezia, in zona denominata Mestre, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo medio, i seguenti valori unitari:

- Capannoni tipici

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Valore minimo | € | 477,00/mq |
| Valore medio | € | 623,00/mq |
| Valore massimo | € | 768,00/mq |

si veda allegato **L9**

C) Terreni della superficie catastale di circa mq 79.063 in ambito classificato dal PRG in Zona Produttiva D8.a – per attività florovivaistiche. Si evidenzia che l'area, benché utilizzata per attività florovivaistica con la presenza di numerose piante ad alto fusto, gravita in una zona particolarmente dinamica in considerazione della vicinanza all'Aeroporto Marco Polo, il quale genera una notevole forza propulsiva sulle attività limitrofe, data dalla sua potenzialità commerciale. D'altro canto le destinazioni d'uso previste nella Sottozona D8.a per attività florovivaistiche comprendono, oltre a quelle



relative alla produzione intensiva di piante, quelle correlate a tale attività quali uffici, commercio al minuto e pubblici esercizi (di cui alle lettere C e D1 dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.). Per tali considerazioni, lo scrivente reputa congruo per la valutazione in oggetto attribuire il valore unitario di € 35,00 / mq.

* * *

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare ogni singolo lotto attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva.

Nel caso specifico in esame il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:

LOTTO n. 1

Abitazione e Garage con scoperto di pertinenza

Valore commerciale Euro **1.000,00/mq**

mq 357 x Euro 1.000,00 = Euro 357.000,00

a detrarre :

- costi per aggiornamento catastale Euro - 850,00

- costi per pratica edilizia in sanatoria Euro - 4.500,00

- decurtazione 5% per assenza di garanzie
per vizi occulti Euro - 17.850,00

- costi per Certificazione Energetica Euro - 300,00

Sommano Euro 333.500,00

Valore commerciale arrotondato Euro 333.000,00

(euro-trecento-trenta-tre-mila/00)

LOTTO n. 2

Appezamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto

Valore commerciale Euro **15,00/mq**



mq 10.162 x Euro 15,00 = Euro 152.430,00

Valore commerciale arrotondato Euro 152.000,00

(euro-cento-cinquanta-due-mila/00)

LOTTO n. 3

Appezamenti di terreno posti all'interno di un'attività a vivaio

Valore commerciale Euro **20,00/mq**

mq 4.630 x Euro 20,00 = Euro 92.600,00

a detrarre:

- costi per demolizione manufatti e pulizia Euro - 15.000,00

Sommano Euro 77.600,00

Valore commerciale arrotondato Euro 77.000,00

(euro-settanta-sette-mila/00)

LOTTO n. 4

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento (un'area di circa mq 3.035)

Valore commerciale Euro **4.500,00/posto auto autorizzato**

n. 174 x Euro 4.500,00 = Euro 783.000,00

Valore commerciale arrotondato Euro 783.000,00

(euro-settecento-ottanta-tre-mila/00)

B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini – servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza

1) Magazzini – spogliatoi – piano terra

Valore commerciale Euro **500,00/mq**

mq 93 x Euro 500,00 = Euro 46.500,00

2) Deposito – piano terra

Valore commerciale Euro **450,00/mq**



mq 84 x Euro 450,00 = Euro 37.800,00

3) Deposito con soppalco

Valore commerciale Euro **450,00/mq**

deposito: mq 175 x Euro 450,00 = Euro 78.750,00

Valore commerciale Euro **550,00/mq**

soppalco: mq 59 x Euro 550,00 = Euro 32.450,00

4) Deposito (serra fissa)

Valore commerciale Euro **200,00/mq**

mq 206 x Euro 200,00 = Euro 41.200,00

5) Appartamento

Valore commerciale Euro **700,00/mq**

mq 93 x Euro 700,00 = Euro 65.100,00

Sommano Euro 301.800,00

Totale valore del Lotto n. 4 – B: Euro 301.800,00

a detrarre :

- costi per pratica edilizia in sanatoria

e aggiornamento catastale Euro - 10.000,00

- decurtazione 5% per assenza di garanzie

per vizi occulti Euro - 15.090,00

- costi per Certificazioni Energetiche Euro - 400,00

Sommano Euro 276.310,00

Valore commerciale arrotondato Euro 276.000,00

(euro-duecento-settanta-sei-mila/00)

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva “D8.a” attività florovivaistiche

Valore commerciale Euro **35,00/mq**



mq 79.063 x Euro 35,00 = Euro 2.767.205,00

Valore commerciale arrotondato Euro 2.767.000,00

(euro-due-milioni-settecento-sessanta-sette-mila/00)

* * *

Valore commerciale attribuito al Lotto n. 4 (A + B + C)

Euro (783.000,00 + 276.000,00 + 2.767.000,00) = Euro **3.826.000,00**

(euro-tremilioni-ottocento-venti-sei-mila/00).

RIEPILOGO STIME

LOTTO n. 1

Il più probabile valore del Lotto n. 1, al netto

delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro 333.000,00

LOTTO n. 2

Il più probabile valore del Lotto n. 2, al netto

delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro 152.000,00

LOTTO n. 3

Il più probabile valore del Lotto n. 3, al netto

delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro 77.000,00

LOTTO n. 4

Il più probabile valore del Lotto n. 4 (A + B + C),

al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro 3.826.000,00

Valore totale stimato Euro **4.388.000,00**

(euro-quattro-milioni-trecento-ottanta-otto-mila/00).

14) Spese condominiali

Non ci sono spese condominiali.



15) Certificazioni Energetiche

LOTTI n. 1 – 2 – 3 – 4

I fabbricati di cui ai Lotti n. 1 e n. 4, non sono dotati di Certificato di classamento, come risulta da una visura effettuata presso il sito della Regione Veneto.

Il costo per la redazione delle Certificazioni Energetiche è di circa Euro 300,00 per il Lotto n. 1 e di circa Euro 400,00 per il Lotto n. 4.

16) Regime fiscale delle cessioni

LOTTO n. 1

La cessione del lotto sarà soggetta a:

Nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificata con Legge 23/12/1999 n. 488:

1) Prima casa e/o relative pertinenze – vendita da privato:

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Imposta di Registro: | 2 % (con il minimo di Euro 1.000,00) |
| Imposta ipotecaria: | Euro 50,00 |
| Imposta catastale: | Euro 50,00 |
| Imposta di bollo: | Esente |
| Tassa ipotecaria: | Esente |
| Voltura catastale: | Esente |

2) Fabbricato abitativo o non abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) – vendita da privato:

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Imposta di Registro: | 9 % (con il minimo di Euro 1.000,00) |
| Imposta ipotecaria: | Euro 50,00 |
| Imposta catastale: | Euro 50,00 |
| Imposta di bollo: | Esente |
| Tassa ipotecaria: | Esente |

LOTTO n. 2

La cessione sarà soggetta ad Imposta di Registro – ipotecaria – catastale.

LOTTO n. 3

La cessione sarà soggetta ad Imposta di Registro – ipotecaria – catastale.



LOTTO n. 4

La cessione sarà soggetta parte ad Iva e parte ad Imposta di Registro – ipotecaria - catastale.

17) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n. 1

Descrizione e diritto reale staggito

Quota di 1/1 della piena proprietà di un'abitazione con locali accessori e di un garage in corpo staccato – con scoperto di pertinenza, facente parte di un edificio residenziale di tipo bifamiliare in Comune di Venezia (VE), Via Triestina n. 171, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto di Venezia "Marco Polo".

Dati catastali

- **Abitazione e Garage con scoperto di pertinenza**

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Intestati:

– *Proprietà 1/2 -*

– *Proprietà 1/2 -*

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 171 –

Foglio 163 – Mappale 450 –

* **Subalterno 4, Categoria A/3 (abitazione con cantine in corpo staccato)**, zona censuaria 9, Classe 6, Consistenza 13,5 vani, Superficie Catastale 270 mq, Piani Terra e Primo, Rendita Catastale Euro 1.898,52;

* **Subalterno 3, Categoria C/6 (garage)**, zona censuaria 9, Classe 2, Consistenza 49 mq, Superficie Catastale 50 mq, Piano Terra, Rendita Catastale Euro 199,92;

B.C.N.C.: Subalterno 5, quale corte comune ai Subalterni 3 e 4.

Al Catasto Terreni il Mappale 450 sul quale insistono le unità immobiliari, risulta Ente



Urbano di mq 2.300.

Valore di stima

Valore si stima attribuito al Lotto n. 1, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **333.000,00**
(euro-trecento-trenta-tre-mila/00).

LOTTO n. 2

Descrizione e diritto reale staggito

Quota di 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno di circa mq 10.162, con piantumazione ad alto fusto, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, siti in Comune di Venezia (VE), Via Triestina in adiacenza al civico 171, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia.

Dati catastali

- **Appezzamenti di terreno con piantumazione ad alto fusto**

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Intestato:

– Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 163 –

* **Mappale 529** – seminativo arborato Classe 3 – ha 0.37.92 – Deduz A40; B36 – Reddito Dominicale Euro 24,79 – Reddito Agrario Euro 17,63;

* **Mappale 531** – seminativo arborato Classe 3 – ha 0.44.15 – Deduz. B36; A40 – Reddito Dominicale Euro 28,87 – Reddito Agrario Euro 20,52;

* **Mappale 527** – vigneto Classe 1 - ha 0.19.55 – Deduz. A40; B36 – Reddito Dominicale Euro 20,78 – Reddito Agrario Euro 11,11.

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 1.01.62 (mq 10.162).

Valore di stima



Valore di stima attribuito al Lotto n. 2, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **152.000,00**

(euro-cento-cinquanta-due-mila/00).

LOTTO n. 3

Descrizione e diritti reale staggito

Quota di 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno di circa mq 4.630, posti all'interno di un'attività florovivaistica, in zona urbanistica definita come zona agricola E3.1, in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso dal civico 171/B, località Tessera, nelle immediate vicinanze dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia.

Dati catastali

- **Appezzamenti di terreno posti all'interno di un'attività a vivaio**

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Intestato:

– Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 163 –

* **Mappale 166** – vigneto Classe 1 – ha 0.14.80 – Deduz. B36; A40 – Reddito Dominicale Euro 15,73 – Reddito Agrario Euro 8,41;

* **Mappale 174** – vigneto Classe 1 – ha 0.08.70 – Deduz. A40; B36 – Reddito Dominicale Euro 9,25 – Reddito Agrario Euro 4,94;

* **Mappale 649** – vigneto Classe 1 – ha 0.22.80 – Deduz. B36; A40 – Reddito Dominicale Euro 24,23 – Reddito Agrario Euro 12,95.

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 0.46.30 (mq 4.630).

Valore di stima

Valore di stima attribuito al Lotto n. 3, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **77.000,00**



(euro-settanta-sette-mila/00).

LOTTO n. 4

Descrizione e diritto reale staggito

Quota di 1/1 della piena proprietà di compendio immobiliare ubicato in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso al civico 159, in località Tessera, a circa 900 metri dall'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto da:

- A) un'area di circa mq 3.035 attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con 174 posti auto autorizzati;
- B) fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi - magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area pertinenziale di circa mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;
- C) appezzamenti di terreno con superficie di circa mq 79.063 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica.

Dati catastali

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Intestati:

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

si precisa che il parcheggio insiste su una porzione (circa mq 740) del

* **Mappale 451** – vigneto Classe 1 – ha 0.34.00 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 36,52 – Reddito Agrario Euro 19,32;

e su una porzione (circa mq 2.045) del

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro



222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68;

Intestati:

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

* **Mappale 422** – vigneto Classe 1 – ha 0.02.35 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,52 – Reddito Agrario Euro 1,34;

Intestati:

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

e sull'intero

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159/G –

Foglio 162 –

* **Mappale 458** – Categoria A/10 (biglietteria), zona censuaria 9, Classe 1, Consistenza vani 1, Superficie Catastale 15 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 308,07; al Catasto Terreni il Mappale 458, sul quale insiste la biglietteria, risulta Ente Urbano di mq 15.

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 0.30.35 (mq 3.035).

B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini - servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Servizi Catastali -

Intestati:

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

Proprietà in regime di comunione dei beni –

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159 –

Foglio 162 – Mappale 349 –

* **Subalterno 4, Categoria D/8** (magazzini / deposito / servizi), zona censuaria 9, Piani T



– 1, Rendita Catastale Euro 1.842,00;

* **Subalterno 5**, Categoria A/3 (appartamento), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 339,62;

B.C.N.C.: Subalterno 6, scoperto comune ai Subalterni 4 e 5;

al Catasto Terreni il Mappale 349 risulta Ente Urbano di mq 2.242.

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva “D8.a” attività florovivaistiche

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Intestati:

– Proprietà ½ in regime di comunione dei beni –

– Proprietà ½ in regime di comunione dei beni -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

* **Mappale 370** – vigneto Classe 1 – ha 0.94.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 101,19 – Reddito Agrario Euro 53,52;

* **Mappale 436** – vigneto Classe 1 – ha 0.57.70 – Deduz C36 – Reddito Dominicale Euro 61,98 – Reddito Agrario Euro 32,78;

* **Mappale 369** – vigneto Classe 1 – ha 0.50.30 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 54,03 – Reddito Agrario Euro 28,58;

* **Mappale 450** – vigneto Classe 1 – ha 0.80.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 86,15 – Reddito Agrario Euro 45,56;

* **Mappale 451** – vigneto Classe 1 – ha 0.34.00 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 36,52 – Reddito Agrario Euro 19,32;

si precisa che questo terreno occupa circa 2.660 mq del Mappale 451, mentre i rimanenti 740 mq sono occupati dal parcheggio (porzione A)

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro



222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68;

si precisa che questo terreno occupa 18.670 mq del Mappale 459, mentre i rimanenti 2.045 mq sono occupati dal parcheggio (porzione A).

Intestati:

– *Proprietà in regime di comunione dei beni* –

: – *Proprietà in regime di comunione dei beni* –

* **Mappale 151** – seminativo Classe 1 – ha 0.00.60 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,58 – Reddito Agrario Euro 0,40;

* **Mappale 152** – seminativo Classe 1 – ha 0.02.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,14 – Reddito Agrario Euro 1,48;

* **Mappale 348** – vigneto Classe 1 – ha 0.03.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 3,44 – Reddito Agrario Euro 1,82;

* **Mappale 353** – vigneto Classe 1 – ha 0.91.10 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 97,86 – Reddito Agrario Euro 51,75;

* **Mappale 421** – vigneto Classe 1 – ha 0.07.65 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 8,22 – Reddito Agrario Euro 4,35;

* **Mappale 431** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.01 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,01 – Reddito Agrario Euro 0,01;

* **Mappale 432** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.59 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,63 – Reddito Agrario Euro 0,34;

* **Mappale 433** – vigneto Classe 1 – ha 0.02.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,36 – Reddito Agrario Euro 1,25;

* **Mappale 434** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.98 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 1,05 – Reddito Agrario Euro 0,56;

* **Mappale 363** – vigneto Classe 1 – ha 0.09.14 – Deduz. B36 – Reddito Dominicale Euro 9,82 – Reddito Agrario Euro 5,19;



* **Mappale 365** – vigneto Classe 1 – ha 1.53.11 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 164,48 – Reddito Agrario Euro 86,98;

* **Mappale 388** – vigneto Classe 1 – ha 0.15.30 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 16,44 – Reddito Agrario Euro 8,69;

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina SNC –

Foglio 162 –

* **Mappale 423, Categoria F/1** area urbana di 710 mq, Piano T;
al Catasto Terreni il Mappale 423 risulta Ente Urbano di 710 mq;

* **Mappale 435, Categoria F/1** area urbana di 175 mq, Piano T;
al Catasto Terreni il Mappale 435 risulta Ente Urbano di 175 mq.

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 7.90.63 (mq 79.063).

Valore di stima

Valore di stima attribuito al Lotto n. 4 (A + B + C), al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: Euro **3.826.000,00**

(euro-tre-milioni-ottocento-venti-sei-mila/00).

18) Allegati

- A1) Giuramento
- A2) Estratto per riassunto atto di matrimonio di
- A3) Certificato di residenza di
- A4) Certificato di residenza di
- B1) Estratto mappa catastale - Lotto n. 1
- B2) Planimetria con evidenziati i beni – Lotto n. 1
- B3) Estratto mappa catastale – Lotto n. 2
- B4) Planimetria con evidenziati i beni – Lotto n. 2
- B5) Estratto mappa catastale – Lotto n. 3



- B6) Planimetria con evidenziati i beni – Lotto n. 3
- B7) Estratto mappa catastale – Lotto 4 (A + B + C)
- B8) Planimetria con evidenziati i beni – Lotto n. 4 (A + B + C)
- B9-B10) Planimetrie parcheggio
- C1) Visura catastale soppressione Mappale 437
- C2) Frazionamento al Catasto Terreni del Mappale 368
- C3) Costituzione al Catasto Fabbricati del Mappale 458
- C4) Visura catastale soppressione Mappale 368
- da C5 a 10) Visure, planimetrie ed elaborato planimetrico catastali – Lotto n. 1
- da C11 a C13) Visure catastali – Lotto n. 2
- da C14 a C16) Visure catastali – Lotto n. 3
- da C17 a C22) Visure e planimetrie – Lotto n. 4 – A
- da C23 a C28) Visure, planimetrie ed elaborato planimetrico catastali – Lotto n. 4 – B
- da C29 a C48) Visure catastali – Lotto n. 4 – C
- da D1 a D7) Atti di provenienza
- E1) Visura camerale della
- E2) Contratto di comodato gratuito
- E3) Visura camerale della
- E4) Contratto di affitto di fondo rustico
- E5) Estratto mappa con evidenziati i beni oggetto di contratto di affitto di fondo rustico
- F1-F2-F3-F4-F5) Certificati di Destinazione Urbanistica e P.R.G.
- da G1 a G14) Documentazione edilizia
- da H1 ad H25) Ispezioni ipotecarie
- H26) Preliminare datato 12/04/2022
- H27) Preliminare datato 24/12/2019
- da L1 a L9) Quotazioni immobiliari e atti notarili



- M1) Documentazione fotografica – Lotto n. 1 abitazione
- M2) Documentazione fotografica – Lotto n. 2 terreni
- M3) Documentazione fotografica – Lotto n. 3 terreni
- M4) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – A parcheggio
- M5) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – B magazzini - spogliatoi
- M6) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – B appartamento
- M7) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – B deposito
- M8) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – B deposito e soppalco
- M9) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – B deposito (serra fissa)
- M10) Documentazione fotografica – Lotto n. 4 – C terreni

* * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili alla stima dei beni in esame e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 19 Novembre 2022

L'Esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza



