



TRIBUNALE DI VENEZIA

E.I. 45/2021

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA BIANCHI

Premessa.

Con ordinanza del 26/11/2025 il G.E. disponeva l'aggiornamento della perizia di stima a seguito del cambio di destinazione d'uso dei fondi oggetto della presente esecuzione.

Sentito il Comune di Chioggia si relaziona quanto segue.

Aggiornamento Valore fondi p.lle 501 – 502.

I fondi oggetto di stima a seguito il mancato pagamento dell'IMU ai sensi della L. R. Veneto 14/2017 (consumo del suolo) hanno perso l'edificabilità a partire dal 24/06/2022 (cfr. allegato 1 – dichiarazione del Comune di Chioggia).

Allo stato attuale i fondi in questione sono quindi utilizzabili solo ai fini agricoli.

Nella zona corrispondente al foglio catastale 55, i terreni agricoli vengono generalmente venduti a un prezzo medio di € 7,00 al metro quadrato. Secondo i dati per la provincia di Venezia, regione agraria 5^A, il valore medio previsto per il 2025 relativo alle colture orticole è di € 10,10 al metro quadrato.

In considerazione del fatto che i fondi oggetto di stima dispongono di accesso indipendente (p.la 275 strada in comproprietà) e confinano con altri terreni a destinazione agricola, elemento che può incrementarne l'attrattiva commerciale, si ritiene opportuno applicare un valore pari a € 10,00 al mq riferito alla superficie nominale (catastale).

Il valore attuale delle particelle 501 e 502 compresa la quota di comproprietà della particella 275 (strada) è pertanto pari a:

- superficie catastale p.lle 501 e 502: 4520 mq. x € 10,00 = **€ 45.200,00.**
- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: **€ 4.520,00.**

Aggiornamento Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - TERRENI
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo TERRENI: particella 275 - 113/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà Particelle 501 e 502 - 1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Via Genova, 15 30172 Mestre (Ve) – Tel. e Fax 0415316318 Cellulare: 3388833989

E-mail: ing.Mauro.Calandra@gmail.com - posta elettronica certificata: mauro.calandra@geopec.it – mauro.calandra@ingpec.eu

P. I.V.A. 03198770277 – Cod. Fis. CLNMRA74A06G2730

Ordine Ingegneri della Città Metropolitana di Venezia – sez. B n. B 83 Civile Ambientale

Collegio dei Geometri della Provincia di Venezia n. 2055





Identificativo catastale	Corpo TERRENI: <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [redacted] Proprietà per 113/1000 2 [redacted] Proprietà per 470/1000 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 275, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € 7.55, reddito agrario: € 2.79 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [redacted] con sede [redacted] Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 501, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 3620, reddito dominicale: € 60.76, reddito agrario: € 22.43 <u>Identificato al catasto Terreni :</u> [redacted] con sede in [redacted] Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Chioggia (C638), foglio 55, particella 502, qualità ORTO, classe 2, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 15.11, reddito agrario: € 5.58
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 40.680,00 € (DA DEDURRE ONERI CANCELLAZIONE FORMALITA')

Allegati:

nota del Comune di Chioggia

Venezia, 02/01/2026

l'esperto: ing. Mauro Calandra

