

TRIBUNALE DI VENEZIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUALE AUSILIARIO STIMATORE AL CURATORE

NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 4/2023

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari

Curatore: Dott. Mario Beccarello

EXPRESS AIR SERVICE srl

o o o o o

Premesso:

- Che in data 24/04/2023 il Giudice del Tribunale di Venezia, Dott.ssa Sara Pitinari, autorizzava il Curatore dott. Mario Beccarello ad avvalersi del sottoscritto arch. Ruben Csermely, con studio in Mestre, via Terraghetto 10, noto all'Ufficio, per la valutazione del compendio immobiliare, di proprietà di Express Air Service srl;
- Che in data 19/05/2023 lo scrivente stimatore acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate la seguente documentazione catastale:
 - Estratto di Mappa (Allegato 1);
 - Planimetria catastale fg 14 part. 30 sub 2 (Allegato 2);
 - Planimetria catastale fg 14 part. 30 sub 3 (Allegato 3);
 - Planimetria catastale fg 14 part. 125 sub 2 (Allegato 4)
- Che in data 05/06/2023 lo scrivente stimatore effettuava, [REDACTED]
[REDACTED] sopralluogo presso il compendio immobiliare attualmente occupato [REDACTED] in forza di contratto di locazione. Veniva effettuato rilievo metrico dei luoghi e veniva ritratta documentazione fotografica che si riporta in allegato 6;

- Che in data 07/06/2023 lo scrivente stimatore depositava, presso il Comune di Mirano, istanza di accesso agli atti in relazione alle pratiche edilizie che hanno interessato il compendio immobiliare oggetto di stima, veniva altresì richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica in relazione all'area di cui trattasi;
- Che in data 15/06/2023 perveniva a mezzo pec il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al compendio edilizio rilasciato dal Comune di Mirano;
- Che in data 05/07/2023 pervenivano a mezzo pec da parte del Comune di Mirano le seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso di Costruzione n. 465 del 11/05/1960 con oggetto *Ricostruzione di una stalla e finile* e rilasciato dal Comune di Mirano in data 10/06/1960 (Allegato 7);
 - Autorizzazione per l'esecuzione di opere, Pratica n. 15/86 del 22/01/1986 con oggetto *Ripassatura del tetto del fabbricato in Via Chiesa fg. 14 mapp. 29-30* e rilasciata dal Comune di Mirano in data 07/02/1986 (Allegato 8);
 - Pratica edilizia n. 300/86 del 13/10/1986 con oggetto *Richiesta di installazione di pallone pressostatico ad uso stagionale per maneggio* ed oggetto di diniego da parte del Comune di Mirano in data 05/11/1986 prot. 23178/86 (Allegato 9);
 - Pratica edilizia n. 4/96 del 05/01/1996 con oggetto *Costruzione di un centro sportivo nell'area sita in Mirano, Via Chiesa 2* ed oggetto di diniego da parte del Comune di Mirano in data 31/12/1996 prot. 406/96; (Allegato 10)
 - Pratica edilizia n. 52/97 del 13/02/1997 con oggetto *Spostamento edificio con cambio d'uso* ed oggetto di diniego da parte del Comune di Mirano in data 16/07/1997 prot. 4007-9221/97; (Allegato 11);
- Che in data 05/09/2023 alla luce delle risultanze dell'accesso atti (allegati da 7 a 11) lo scrivente stimatore effettuava incontro con [REDACTED] tecnico istruttore del Settore Edilizia Privata del Comune di Mirano;

- Vista la non rispondenza dei titoli edilizi allo stato dei luoghi, il sottoscritto tecnico prendeva contatto con il professionista che aveva seguito il compendio immobiliare negli ultimi decenni per la proprietà
- Che in data 13/09/2023 lo scrivente effettuava incontro presso lo studio [REDACTED], che risultava tecnico incaricato dalla proprietà all'epoca dell'ultima variazione catastale (1986), al fine di meglio comprendere l'eventuale esistenza di ulteriori pratiche edilizie non fornite da parte del Comune di Mirano. [REDACTED] indicava gli estremi di una ulteriore pratica edilizia prot. 98/86 e di relativa abitabilità;
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- Che in data 31/10/2023 lo scrivente ausiliario stimatore del Curatore, inviava l'elaborato peritale al Curatore dott. Mario Beccarello;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Letti gli atti di causa e assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ausiliario del C.T.U. è ora in grado di presentare la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

Il quesito posto risulta il seguente:

“Procedere all'autonoma valutazione del valore del compendio immobiliare all'attualità”

La perizia viene strutturata nel seguente modo:

1.0	Premesse	Pag. 5
2.0	Elenco degli immobili che costituiscono il compendio immobiliare	Pag. 6
3.0	Ubicazione	Pag. 7
4.0	Disciplina urbanistica e titoli edilizi	Pag. 8
5.0	Descrizione generale del compendio immobiliare	Pag. 21
6.0	Provenienza e stato occupazionale	Pag. 22
7.0	Fabbricato 1: Magazzino e stalla fg. 14 part. 30 sub. 2-3	Pag. 23
8.0	Fabbricato 2: Magazzini e uffici fg. 14 part. 125 sub. 2	Pag. 30
9.0	Aree scoperte part. 145, 146, 211, 215, 217	Pag. 38
10.0	Criterio di stima	Pag. 40
11.0	Valutazione compendio immobiliare	Pag. 45
12.0	CONCLUSIONI	Pag. 46

1.0 - PREMESSE

Al fine di dar risposta al quesito posto si procederà, di seguito, ad elencare gli immobili che compongono il compendio immobiliare di cui trattasi.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si evidenzia come la stima verrà effettuata considerando il compendio un lotto unico ma operando tuttavia le valutazioni degli immobili che lo compongono e che risultano parte di due fabbricati distinti e nello specifico:

- Piano terra di più ampio fabbricato insistente sulla particella 30 e costituito da due unità immobiliari (sub. 2 e 3);
- Intero fabbricato su due livelli insistente sulla particella 125 ed individuato al sub. 2;
- Ampia area scoperta a destinazione agricola individuata dalle particelle 145, 146, 211, 215, 217;

La presente stima, individuerà le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare, a tal proposito si evidenzia come la stima richiesta si riferisca all'attualità e pertanto i beni verranno valutati tenendo conto dello stato attuale e operando le necessarie correzioni in relazione alle difformità edilizie e catastali rilevate, come meglio si illustrerà al successivo paragrafo 4.0),

2.0 - ELENCO DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Oggetto di stima risultano essere i seguenti beni tutti facenti parte del compendio immobiliare di cui trattasi, riferito all'attualità [REDACTED], tutti identificati catastalmente presso il NCEU di Venezia nel Comune di Mirano, di seguito elencati:

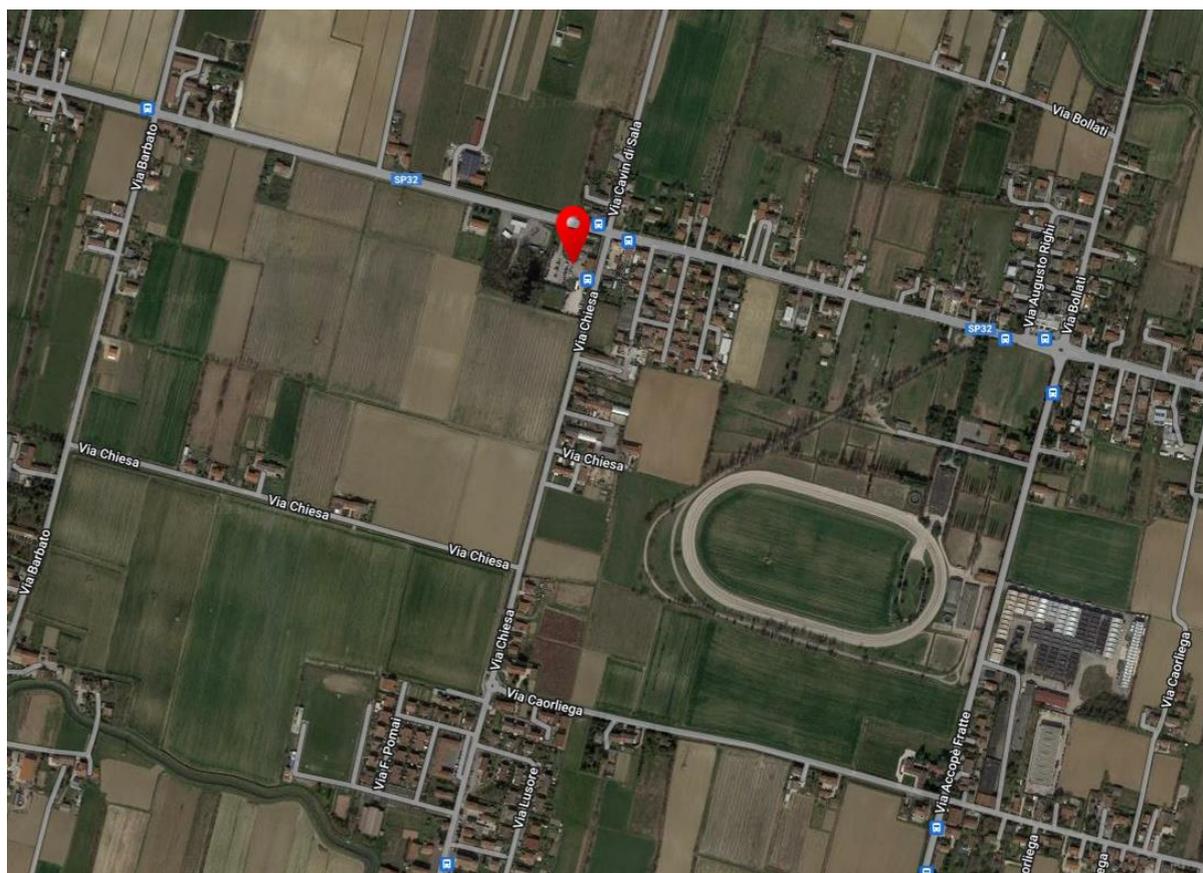
BENE	TIPOLOGIA		IDENTIFICAZIONE CATASTALE			BREVE DESCRIZIONE
	CATEGORIA	TIPOLOGIA	FG.	PART.	SUB.	
1	fabbricati	Immobili a destinazione magazzini e stalle	14	30	2	Magazzini e locali di deposito – cat. C/2
			14	30	3	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
2	fabbricati	Immobili a destinazione uffici e magazzini	14	125	2	Uffici e studi privati cat. A/10
3	terreni	Terreni agricoli	14	145	-	Vigneto
			14	146	-	Vigneto
			14	211	-	Vigneto
			14	215	-	Semin. Arbor
			14	217	-	Semin. Arbor.

3.0 – UBICAZIONE

Il compendio immobiliare risulta ubicato in frazione Cavin-Botti in prossimità della zona produttiva del Comune di Mirano in posizione Ovest della perimetrazione comunale.

La zona risulta posta a circa 8 km dal Casello Mirano-Dolo del collegamento autostradale A4/E70 Torino/Trieste. Il complesso risulta altresì raggiungibile attraverso la viabilità locale e regionale e nello specifico attraverso la Strada Provinciale SP32 Via Cavin di Sala.

I principali servizi non risultano presenti nelle immediate vicinanze ma risultano ubicati nella città di Mirano posta a circa 3,5 km in direzione Est.



Sono altresì presenti nelle immediate vicinanze ovvero lungo la SP32, le fermate del servizio di trasporto locale Actv. Si rileva altresì la presenza di stazione ferroviaria Mira-Mirano posta a circa 9 km in direzione sud/est rispetto al compendio immobiliare.

Come detto il compendio immobiliare è posto in posizione periferica rispetto al comune di Mirano, in zona a forte connotazione produttiva e artigianale che risulta ben collegata per quanto attiene alla viabilità sia locale che autostradale.

4.0 – DISCIPLINA URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

DISCIPLINA URBANISTICA

Da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34529/2023 (Allegato 13) acquisito dallo scrivente ausiliario del CTU in data 15/06/2023 si rileva quanto segue:

I terreni censiti catastalmente nel Comune di Mirano con fg. **14** mappali **30, 125, 145, 146, 211, 215 e 217** in base al **Piano degli Interventi** (ex P.R.G territorio esterno) vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **zona agricola E2.3** (normata dall'art. 55.3 delle N.T.A.);
- Sono inoltre gravati dai seguenti vincoli:
- **rischio idraulico (esondabile: TR= 5 anni con terreni imbibiti)** (normata dall'art. 89 delle N.T.A.);
- ricadono all'interno della **zona con permanenza della centuriazione** (normata dall'art. 68 delle N.T.A.);
- parte dei mappali 211 e 215 e i mappali 30 e 125 ricadono all'interno dell'**ambito di tutela degli edifici storico ambientali identificati con le schede 14-01A e 14-01B** (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) che insistono sui mappali 30 e 125 e per i quali sono consentiti gli interventi di cui al **grado di protezione n. 4** (normati dagli artt. 60 e 62 delle N.T.A.);
- i mappali 211, 30 e 125 interamente, e porzione dei mappali 145, 215 e 217, ricadono in **fascia di rispetto stradale** (normata dall'art. 6 delle N.T.A.).

In base al **P.A.T.** gli immobili:

- ricadono all'interno dell'**ATO n. 5** (normata dall'articolo 43 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno del "**Parco culturale del Graticolato Romano**" (normato dall'art. 39 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono in "**edificazione diffusa**" (normata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.T.);

sono inoltre soggetti ai seguenti vincoli:

- ricadono all'interno di **Zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/04 art. 142 lett. m)** (normate dall'art. 10 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno dell'**Agro centuriato** (normato dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno della delimitazione dei **centri abitati** (normato dall'art. 17 delle N.T.A. del P.A.T.).

Inoltre, in base al **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**, i mappali sono interessati da:

- **Vincolo Ambientale ex art. 142 lett. m) del D.L.vo n. 42/04**, normato dagli articoli 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento – PTRC 1992.

Infine l'area interessata dai mappali, nel **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) 2021/2027**, non ha classificazione specifica.

TITOLI EDILIZI

In merito ai titoli edilizi che hanno interessato il compendio immobiliare, si indica come lo stesso oggi sia il risultato di un susseguirsi di interventi e ampliamenti che hanno interessato il complesso per oltre 60 anni e nello specifico dall'anno 1960 all'attualità.

Nello specifico a seguito accesso atti presso il Comune di Mirano con domanda in data 05/06/2023 evasa in data 05/07/2023, lo scrivente ausiliario del CTU visionava e acquisiva copia delle seguenti pratiche edilizie:

1. Permesso di Costruzione n.465, prot.n.6666 del 11/05/1960, rilasciato dal Comune di Mirano in data 10/06/1960 [REDACTED] con oggetto la *ricostruzione di stalla annessa a casa*

colonica. Trattasi del primo titolo edilizio presente negli archivi comunali e che ha interessato porzione posta a nord del fabbricato insistente sulla particella 125;

2. Autorizzazione per l'esecuzione di opere pratica n.15/86 prot. 1617/86 del 07/02/1986, rilasciato al [REDACTED] con oggetto *ripassatura del tetto fabbricato in Via Chiesa – foglio 14 particella 29-30* ;
3. Autorizzazione (Oggetto di diniego) pratica n. 300/86 prot. 23178/86 del 05/11/1986 con oggetto *Richiesta di installazione pallone pressostatico ad uso stagionale per maneggio in Via Chiesa* ed intestata [REDACTED]
4. Pratica edilizia n. 4/96 prot.406/96 del 05/01/1996 (Oggetto di diniego) con oggetto *Costruzione di un centro sportivo nell'area sita in Mirano, Via Chiesa 2* ed [REDACTED]
[REDACTED]
5. Pratica edilizia n. 52/97 prot. 4007- 9221/97 del 16/07/1997 (Oggetto di diniego) con oggetto *Richiesta planivolumetrica per spostamento edificio con cambio d'uso* ed intestata [REDACTED]
[REDACTED]

Lo scrivente ausiliario del CTU effettuava incontro con il tecnico istruttore del Comune di Mirano [REDACTED]
[REDACTED] che risultava il professionista che si era occupato della redazione delle planimetrie catastali degli immobili nel 1986 ed tecnico di fiducia dell'allora proprietà, effettuando con lo stesso incontro in data 13/09/2023.

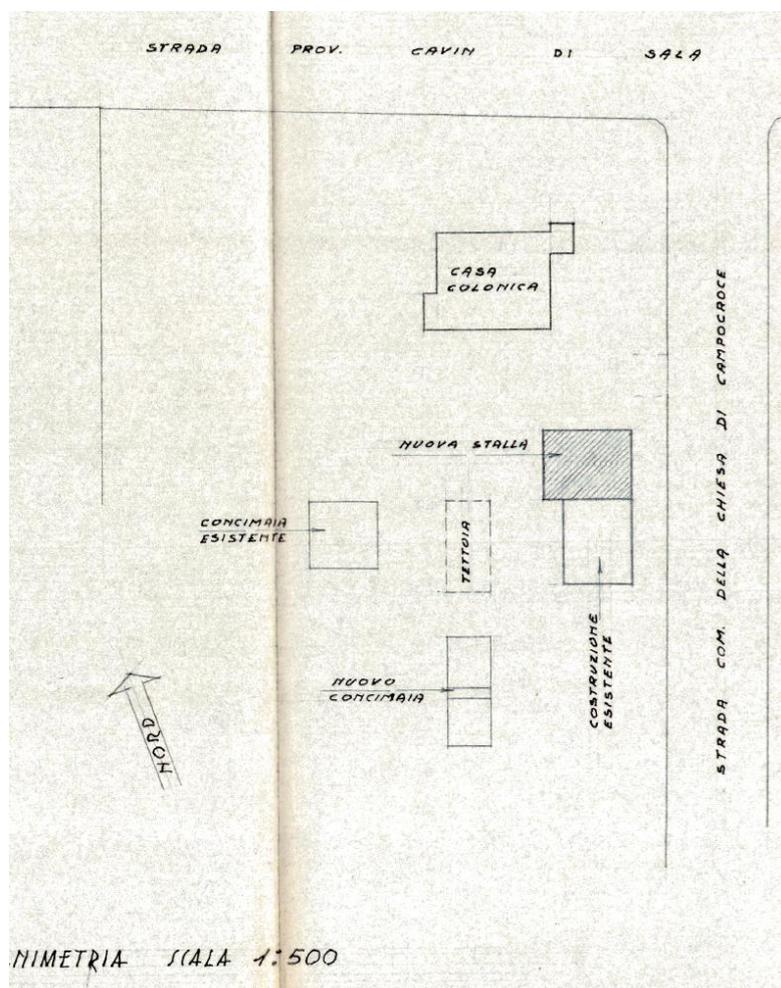
Alla luce degli incontri sopra esposti lo scrivente richiedeva integrazione all'accesso atti al Comune di Mirano in data 21/09/2023 che veniva evaso in data 09/10/2023 acquisendo la seguente ulteriore pratica edilizia:

6. Concessione Edilizia n. 98/86 prot. 9254-10870 del 19/04/1986 e rilasciata in data 03/06/1986 con oggetto *Restauro e ristrutturazione fabbricati rurali* [REDACTED]
[REDACTED];

Si premette che per quanto attiene alle pratiche diniegate, il Comune di Mirano non ha fornito gli elaborati grafici ma solo i titoli di diniego.

Premesso ciò e tralasciando l'autorizzazione edilizia n.15/86 che ha avuto per oggetto unicamente la *ripassatura del tetto* si rilevano due pratiche edilizie significative ovvero Permesso di Costruzione n.465, del 11/05/1960 e Concessione Edilizia n. 98/86 del 19/04/1986.

- Permesso di Costruzione n.465, del 11/05/1960: la pratica ha sostanzialmente interessato la porzione nord del fabbricato oggi a destinazione uffici. Si riporta di seguito stralcio della planimetria generale ove la porzione oggetto di ricostruzione risulta retinata:



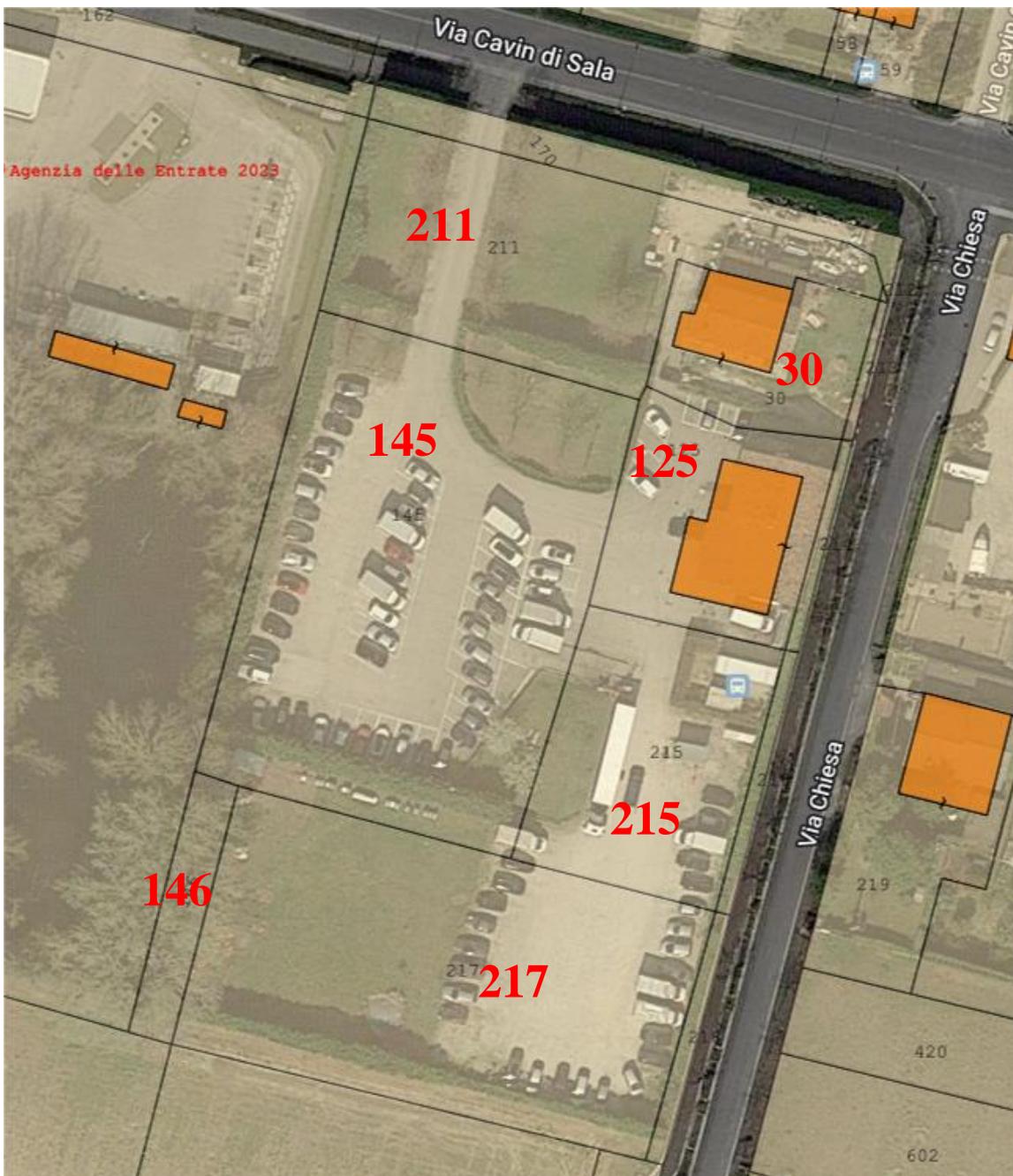
Tale titolo edilizio dunque ha riguardato la costruzione di un locale ad uso stalla con dimensione 10,52x8,22 m (superficie 86,47 mq) al piano terra ad uso stalla e con soprastante fienile ovviamente con medesima superficie. L'altezza di tale corpo di fabbrica, escluso il sottotetto che non risulta quotato, risulta pari a 6,25 m.

La restante porzione del fabbricato insistente sulla particella 125 risulta rappresentato senza alcuna indicazione sulla sua destinazione d'uso, risultando tuttavia quotato (8 x 9,85 m per complessivi 78,80 mq). Il fabbricato posto sulla particella 25 risulta unicamente rappresentato nello stralcio sopra riportato con l'indicazione *Casa Colonica*.

- Concessione Edilizia n. 98/86 del 19/04/1986: la pratica edilizia ha sostanzialmente interessato la totalità del compendio edilizio, sia il piano terra del fabbricato insistente sulla particella 30 sub. 2 e 3 e sia il fabbricato posto a sud/est ed insistente sulla particella 125 sub. 2. Tale pratica ha riguardato modifiche forometriche alle unità immobiliari, nonché al distributivo interno ed alla consistenza delle stesse.

La CE n. 98/86 per quanto concerne il piano terra di cui alla particella 30 risulta conforme con le planimetrie catastali dei sub. 2 e 3 del 30/10/1986 e sostanzialmente conforme con quanto oggi in essere presso i luoghi a meno di lievi difformità interne ed a tettoia esterna semi-provvisoria in tubolari in alluminio e con tenda in PVC. Più rilevanti risultano le difformità in merito al fabbricato di cui alla particella 125 sub. 2 il cui stato rappresentato nella concessione edilizia 98/86 risulta sia difforme alle planimetrie catastali datate 2008 e soprattutto allo stato oggi rilevabile. Le difformità rilevate verranno illustrate più dettagliatamente di seguito.

Dall'analisi della totalità delle pratiche edilizie, sopra citate, fornite dal Comune di Mirano, alla luce del sopralluogo effettuato presso i luoghi in data 05/06/2023 ed alla luce dell'incontro [REDACTED] tecnico istruttore dell'Edilizia Privata, emergono importanti difformità che si riassumono anche sulla base delle singole unità immobiliari:



- **UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 3**

Trattasi della porzione più a nord e posta al piano terra della cosiddetta *casa colonica*. Risulta avere accesso sia da scoperto comune posto a sud ed Ovest e sia da Via Chiesa ad Est.

Tale unità immobiliare come la restante porzione di piano terra (sub. 2) della casa colonica risulta, sulla base della documentazione fornita dal Comune di Mirano, essere rappresentata

graficamente unicamente nella concessione edilizia 98/86. Quanto rappresentato nella concessione edilizia 98/86 appare conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 30/10/1986. Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05/06/2023 si rilevano in relazione al sub. 3 le seguenti difformità:

- Lievi difformità interne, presenza di pilastro tra due box e presenza di partizioni interne a separazione dei due box posti ad est;
- Lievo di spalletta sul box posto più a Est in corrispondenza dell'accesso da Via Chiesa;
- Lieve difformità altezza interna come meglio si illustrerà di seguito;
- Si è rilevata una tettoia esterna in tubolari di alluminio coperto con telo in PVC che non risulta sanabile (trattandosi di ampliamento in zona di vincolo) ed andrà rimossa;

In merito alla destinazione d'uso si rileva che nella concessione edilizia 98/86 risultava a destinazione stalla/scuderia mentre all'attualità il bene risulta utilizzato a magazzino.

Le sopra elencate difformità appaiono come già indicato di lieve entità e di trascurabile risoluzione e che potrà essere affrontato unitamente al sub. 2 di cui si tratterà al prossimo paragrafo.

• **UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 2**

Trattasi della porzione di piano terra della *casa colonica* posta più a sud e adiacente al sub. 3 e che risulta avere accesso dallo scoperto comune a sud.

L'unità immobiliare risulta legittimata dalla Concessione Edilizia 98/86 che appare conforme alla planimetria catastale del 30/10/1986. Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05/06/2023 si rilevano in relazione al sub. 2 le seguenti difformità:

- Presenza di foro porta di collegamento tra l'ambiente principale ad uso magazzino ed il vano denominato “deposito selle” posto ad ovest rispetto l'ingresso;

- Demolizione della partizione tra i due wc posti nell'angolo nord/est dell'unità immobiliare a creare un unico vano wc dunque;
- Si rileva difformità nell'altezza interna dei locali che risultava di 2,50 m nella Concessione Edilizia 98/86 mentre all'attualità l'altezza interna risulta di 2,23 m sotto trave e di 2,38 m sottotavolato. A tale proposito si indica che la quota del pavimento del piano terra risulta 20 cm superiore rispetto al piano di campagna esterno a fronte di una differenza di quota rappresentata nella Concessione Edilizia 98/86 di circa 10 cm.

In merito alla destinazione d'uso si indica che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta utilizzata coerentemente con quanto legittimato ovvero magazzino.

In merito alle due unità immobiliari identificate alla particella 30 sub. 2 e sub. 3 si ritengono le difformità rilevate complessivamente di lieve entità, fermo restando che la tettoia insistente sul fronte nord dello scoperto comune andrà rimossa in quanto non sanabile.

Si stima un costo per conformare le difformità rilevate allo stato legittimato in € 5.000,00 onnicomprensivi delle prestazioni tecniche e relativi oneri di legge (IVA e cassa previdenziale) e delle sanzioni e dei diritti da corrispondere al Comune di Mirano.

Tali costi non ricomprendono l'aggiornamento catastale necessario di cui si tratterà nei successivi capitoli.

• **UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICI – FG. 14 PARTICELLA 125 SUB. 2**

Trattasi di fabbricato su due livelli e posto in posizione sud rispetto alla casa colonica di cui ai punti precedenti. In relazione a tale immobile si evidenzia come sia stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione n.465, prot.n.6666 del 11/05/1960, rilasciato dal Comune di Mirano in data 10/06/1960 in forza del quale risulta essere stato edificato ampliamento a nord del fabbricato insistente sulla particella 125. Tale ampliamento ha riguardato all'epoca

la costruzione di una nuova stalla a servizio del fabbricato a destinazione stalla/fienile preesistente;

- Concessione Edilizia n. 98/86 del 19/04/1986: la pratica edilizia come indicato in precedenza ha riguardato la totalità del compendio immobiliare.

In relazione al fabbricato insistente sulla particella 125 tale pratica edilizia ha determinato la modifica del corpo originario più a sud e la realizzazione di ulteriore portico in direzione Ovest oltre a modifiche al distributivo interno e la formazione di collegamento interno tra piano terra e piano primo in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso fienile; Si rilevano rispetto alla pratica del 1960 modifiche alle forometrie esterne.

Alla luce dei titoli edilizi sopra elencati ed al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05/06/2023 si rilevano sostanziali difformità tra lo stato legittimante Concessione Edilizia 98/86 e lo stato attuale dei luoghi e nello specifico:

- Destinazione d'uso difforme: L'immobile all'attualità presenta al piano terra un uso a magazzino/ufficio/laboratorio corredati da un servizio igienico ed al piano primo risultano ubicati n. 5 uffici, un servizio igienico ed un archivio. Il tutto in difformità rispetto alla Concessione Edilizia 98/86 ove il piano terra risulta a destinazione stalla ed il piano primo a destinazione magazzino/fienile. L'uso attuale a direzionale non è compatibile con la destinazione del Piano degli Interventi vigente ovvero zona agricola E2.3 (normata dall'art. 55.3 delle N.T.A.) che ammette appunto l'uso agricolo dei fabbricati con possibilità di eventuale trasformabilità in residenziale.
- Ampliamento: In corrispondenza dell'ingresso al piano terra dal portico esterno risulta essere stata eseguita una partizione tra la scala esterna di collegamento al piano primo ed il preesistente corpo di fabbrica, realizzando un ampliamento di circa 9 mq che risulta essere stato effettuato in assenza di titolo.

- Difformità distributivo interno: Si rileva la sostanziale difformità delle partizioni interne sia al piano terra che al piano primo, con formazione di 2 servizi igienici (1 al piano terra ed 1 al piano primo);
- Asfaltatura scoperto particella 125: si rileva che il piazzale antistante l'unità immobiliare di cui alla particella 125 sub. 2 risulta posato manto di asfalto sulla quasi totalità di superficie per circa 3.500 mq in assenza di titolo edilizio ed in contrasto con i vincoli elencati a pag. 8 e 9;
- Modifiche esterne: Si rilevano modifiche alle forometrie esterne sul fronte ovest del fabbricato ovvero diversa dimensione delle aperture, tamponamento dei preesistenti fori porta dei box e realizzazione di parete esterna con formazione di nuova porta di ingresso al piano terra. Presenza di unità esterne per impianto di climatizzazione, sia sul fronte sud che sul fronte est. Tali modifiche risultano realizzate in assenza di titoli edilizi ed in contrasto con i vincoli insistenti sulla particella ed elencati a pag. 8 e 9 del presente elaborato.

In merito a tale unità immobiliare dunque alla luce di quanto sopra elencato si rilevano sostanziali difformità alcune delle quali non sanabili se non a condizione di rilevanti operazioni di indagine.

- Nello specifico il cambio d'uso è ammesso solo a residenziale a condizione che vengano rispettate le prescrizioni dei regolamenti locali e nazionali e vengano corrisposti gli oneri necessari al Comune di Mirano. Tale eventuale cambio d'uso sarà possibile solo a condizione che l'unità immobiliare venga dotata dei vani necessari a garantire l'uso abitativo (a titolo esemplificativo la dotazione di una cucina, rispetto rapporti aeroilluminanti, etc.);
- L'ampliamento in zona agricola e soprattutto in zona di rispetto stradale non è ammesso e quindi dovrà predisporre il ripristino del piano terra alla consistenza della Concessione Edilizia 98/86;

- La presenza dello strato di asfalto sullo scoperto della particella 125 risulta in contrasto sia con la destinazione dell'area ad uso agricolo, sia con la fascia di rispetto stradale e sia con il vincolo ambientale su di essa insistente. Andrà eseguita caratterizzazione ambientale del suolo al fine di ricostruire i fenomeni di eventuale contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito al fine di ricondurlo all'uso agricolo;
- In merito alle modifiche esterne (forometrie e unità esterne dell'impianto di climatizzazione) andrà effettuata richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 D.lgs. 42/2004) con acquisizione dei pareri del Comune di Mirano e della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio di Venezia. Successivamente andrà presentato idoneo titolo in sanatoria presso il Comune di Mirano;

In conclusione si rileva dunque come le difformità sopra esposte siano in parte sanabili ma perlopiù andranno previsti significativi costi per il ripristino e per la conformazione, mentre alcune difformità in contrasto con il D.lgs. 42/2004 non risultano sanabili ed andrà effettuato il ripristino. Alla luce della complessità relativa alle opere oggetto di sanatoria, di conformazione e di ripristino risulta impossibile in questa sede quantificare i costi necessari.

Pertanto si ritiene più coerente tenerne debitamente conto nella valutazione del compendio immobiliare di cui trattasi.

In ultima si evidenzia come anche il tecnico istruttore del Comune di Mirano [REDACTED] riteneva in merito alle sanzioni ed agli oneri da corrispondere non possibile una quantificazione in assenza di un iter di sanatoria/conformazione protocollato e definito.

• **PARTICELLE DI TERRENO (SCOPERTO COMPENDIO) – FG. 14 PARTICELLE 211, 145, 146, 215 E 217**

In merito a tali particelle che costituiscono di fatto lo scoperto del compendio immobiliare di cui trattasi (vedi sovrapposizione con aerofoto a pag. 13), non risultano in essere titoli edilizi.

Come già indicato in precedenza il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 34529/2023 (Allegato 13) acquisito dallo scrivente ausiliario del CTU in data 15/06/2023 si rileva quanto segue:

I terreni censiti catastalmente nel Comune di Mirano con fg. 14 mappali **30, 125, 145, 146, 211, 215 e 217** in base al **Piano degli Interventi** (ex P.R.G territorio esterno) vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **zona agricola E2.3** (normata dall'art. 55.3 delle N.T.A.);
- Sono inoltre gravati dai seguenti vincoli:
- **rischio idraulico (esondabile: TR= 5 anni con terreni imbibiti)** (normata dall'art. 89 delle N.T.A.);
- ricadono all'interno della **zona con permanenza della centuriazione** (normata dall'art. 68 delle N.T.A.);
- parte dei mappali 211 e 215 e i mappali 30 e 125 ricadono all'interno dell'**ambito di tutela degli edifici storico ambientali identificati con le schede 14-01A e 14-01B** (normato dall'art. 61 delle N.T.A.) che insistono sui mappali 30 e 125 e per i quali sono consentiti gli interventi di cui al **grado di protezione n. 4** (normati dagli artt. 60 e 62 delle N.T.A.);
- i mappali 211, 30 e 125 interamente, e porzione dei mappali 145, 215 e 217, ricadono in **fascia di rispetto stradale** (normata dall'art. 6 delle N.T.A.).

In base al **P.A.T.** gli immobili:

- ricadono all'interno dell'**ATO n. 5** (normata dall'articolo 43 delle N.T.A. del P.A.T.);

- ricadono all'interno del "**Parco culturale del Graticolato Romano**" (normato dall'art. 39 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono in "**edificazione diffusa**" (normata dall'art. 30 delle N.T.A. del P.A.T.);
sono inoltre soggetti ai seguenti vincoli:
- ricadono all'interno di **Zone di interesse archeologico (D.Lgs 42/04 art. 142 lett. m)** (normate dall'art. 10 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno dell'**Agro centuriato** (normato dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.T.);
- ricadono all'interno della delimitazione dei **centri abitati** (normato dall'art. 17 delle N.T.A. del P.A.T.).

Inoltre, in base al **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**, i mappali sono interessati da:

- **Vincolo Ambientale ex art. 142 lett. m) del D.L.vo n. 42/04**, normato dagli articoli 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento – PTRC 1992.

Su tali particelle si rileva la presenza di strato di asfalto e nello specifico in porzione della particella 211 e sulla quasi totalità delle particelle 145 e 215. Sulla particella 217 invece si rileva strato di ghiaia su circa il 50% della superficie.

Analogamente a quanto indicato al paragrafo precedente andrà eseguita caratterizzazione ambientale del suolo al fine di ricostruire i fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito al fine di ricondurlo all'uso agricolo;

5.0 – DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare, come indicato in precedenza, risulta costituito da due fabbricati oltre a particelle di terreno che ne costituiscono il piazzale antistante.

Ai fini della presente relazione di stima, il compendio immobiliare pur costituendo un lotto unico, verrà suddiviso come segue:

- **Bene 1:** identificato catastalmente al fg. 14, part. 30, sub. 2-3:

Trattasi di piano terra di più ampio fabbricato con tre livelli fuori terra. Il piano terra oggetto della presente stima risulta composto da 2 unità immobiliari di cui una ad uso magazzino ed una ad uso stalla. Il tutto identificato catastalmente in Comune di Mirano come segue:

- Fg. 14, part. 30, sub. 2: Magazzino cat. C/2, classe 6, consistenza 66 mq, Via Chiesa di Campocroce n. 2, Piano Terra, superficie catastale totale mq 84, rendita € 51,13;
- Fg. 14, part. 30, sub. 3: Stalle, scuderie cat. C/6, classe 4, consistenza 57 mq, Via Chiesa di Campocroce n. 2, Piano Terra, superficie catastale totale mq 64, rendita € 141,30;

- **Bene 2:** identificato catastalmente al fg. 14, part. 125, sub. 2:

Trattasi di fabbricato indipendente che si sviluppa su due livelli fuori terra. All'attualità l'immobile risulta ad uso uffici al piano primo e magazzino/uffici al piano terra.

Il tutto identificato catastalmente in Comune di Mirano come segue:

- Fg. 14, part. 125, sub. 2: Uffici e studi privati cat. A/10, Via Chiesa di Campocroce n. 2, Piani T-1, rendita € 2.148,46;

- **Area scoperta:** identificati catastalmente al fg. 14, part. 145-146-211-215-217:

Trattasi di particelle contigue alle particelle 30 e 125 di cui ai punti precedenti e costituenti di fatto il piazzale di pertinenza dei beni 1 e 2.

Il tutto identificato catastalmente in Comune di Mirano come segue:

- Fg. 14, part. 145: Vigneto, consistenza 2.791,00 mq, RD 29,17 €, RA 21,62 €;

- Fg. 14 part. 146: Vigneto, consistenza 214,00 mq, RD 2,24 €, RA 1,66 €;
- Fg. 14 part. 211: Vigneto, consistenza 1.526,00 mq, RD 15,95 €, RA 11,82 €;
- Fg. 14 part. 215: Semin Arbor, consistenza 942,00 mq, RD 7,28 €, RA 4,87 €;
- Fg. 14 part. 217: Semin Arbor, consistenza 2.378,00 mq, RD 18,37 €, RA 12,28 €;

Si procede quindi nei paragrafi successivi alla descrizione e valutazione dei singoli beni così come elencati sopra. Si indica che non essendo stato possibile stimare e definire un iter per la conformazione dei luoghi allo stato legittimato, se ne terrà conto in via equitativa direttamente nella valutazione dei beni.

6.0 – PROVENIENZA E STATO OCCUPAZIONALE

PROVENIENZA E STATO OCCUPAZIONALE

Al fini dello stato occupazione si evidenzia come all'attualità l'immobile risulti occupato dalla ditta [REDACTED] forza di contratto di locazione sottoscritto in data 01/03/2020. In merito alla provenienza si indica la seguente cronologia:

- dal 18/04/2013 all'attualità: [REDACTED]
- dal 27/03/2006 al 18/04/2013: [REDACTED]
- dal 14/03/2000 al 27/03/2006: [REDACTED]
- dal 26/03/1992 al 14/03/2000: [REDACTED]
- ante 26/03/1992: [REDACTED]

Precedentemente al 30/06/1987 non si dispone di eventuali atti di provenienza tuttavia dai titoli edilizi acquisiti, si rileva come la concessione edilizia n. 98/86 del 03/06/1986 sia intestata a [REDACTED]. Mentre il Permesso di Costruzione n. 465 del 10/06/1960 risulta [REDACTED]

7.0 – BENE 1:

IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 14, PART. 30, SUB. 2-3

MAGAZZINO E STALLA

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Trattasi di piano terra di più ampio fabbricato con 3 livelli fuori terra.

Il piano terra oggetto di stima risulta composto da due unità immobiliari di cui quella più a sud ad uso magazzino mentre la porzione a nord ad uso stalla/scuderia corredate da scoperto comune con le ulteriori unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Il fabbricato risulta essere una casa colonica di edificazione remota, che risulta ubicato sulla porzione nord del compendio immobiliare e risulta prospiciente sia Via Cavin di Sala a nord che Via Chiesa di Campocroce ad Est dalla quale avviene l'accesso pedonale e carroia.

Il fabbricato appare presentare una struttura portante in laterizio, solai lignei e copertura a doppia falda lignea con soprastante manto di copertura in coppi.

Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile.

Per quanto concerne la descrizione interna:

Magazzino, piano terra, identificato al fg. 17 part. 193 sub. 2:

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino al piano terra sulla porzione sud. Risulta composta da 4 vani a deposito/magazzino e da un servizio igienico.

I vani risultano tutti finestrati ad eccezione del locale denominato *deposito selle* posto sull'angolo sud/ovest dell'unità immobiliare, completi di pavimenti in cotto sul vano principale a magazzino ed in ceramica sui restanti ambienti. I serramenti sono lignei con vetro singolo e scuri esterni lignei.

Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica (pavimenti e pareti) con sanitari in ceramica e rubinetterie in acciaio cromato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da scoperto comune con le unità immobiliari soprastanti, tale scoperto risulta prospiciente via Chiesa di Campocroce dalla quale avviene accesso carraio e pedonale, ulteriore collegamento avviene sul fronte sud dalla particella 125.

L'unità immobiliare appare dotata di impianto elettrico e impianto idrico.

L'impiantistica, priva di certificazioni, è prevalentemente a vista e deve essere sottoposta alle verifiche di regolare funzionamento ed agli accertamenti per la certificazione della regolare esecuzione conformemente alle normative vigenti.

Stalla/Scuderia, piano terra, identificato al fg. 14 part. 30 sub. 3:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione stalla/scuderia ad oggi utilizzata perlopiù quale deposito, si sviluppa sul fronte nord e risulta sostanzialmente speculare all'unità immobiliare di cui al paragrafo precedente. Si compone di un ambiente con sviluppo ovest/est che da accesso a n. 4 box addossati alla parete nord. Ulteriore box risulta accessibile dallo scoperto comune attraverso portafinestra sul fronte est.

La pavimentazione risulta costituita da semplice lisciato di cemento ed i serramenti risultano in metallo con vetro singolo. L'unità immobiliare risulta dotata del solo impianto elettrico e dell'impianto idrico.

CONSISTENZA

L'altezza interna del magazzino sub. 2 risulta pari a 2,38 m sotto tavolato e di 2,23 m sotto trave mentre l'altezza del sub. 3 è pari a 3,50 m e risulta determinata dalla media tra l'altezza minima pari a 2,50 m e della altezza massima pari a 4,50 m.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare sub.2 risulta essere pari a circa mq 71,48.

Il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq 81,31 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50%.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare sub.3 risulta essere pari a circa mq 55,90 ed una superficie commerciale pari a circa mq 63,46 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50%.

Ai fini della consistenza si rimanda alla seguente tabella:

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
MAGAZZINO SUB. 2				
magazzino	34,44	80,38	1,00	80,38
magazzino	10,88			
magazzino	10,82			
ripostiglio	7,12			
wc	5,29			
sottoscala	2,93	3,70	0,25	0,93
Tot. Parz.	71,48			
TOTALE MAGAZZINO SUB. 2 arrotondato				81,31 81,00

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
APPARTAMENTO SUB. 3				
Stalla	54,90	63,46	1,00	63,46
TOTALE STALLA/SCUDERIA SUB. 3 arrotondato				63,46 63,00

TOTALE SUP. COMMERCIALE SUB. 2 - 3				144,00
---	--	--	--	---------------

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente individuata catastalmente come segue:

CATASTO EDILIZO URBANO DI VENEZIA – COMUNE DI MIRANO

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons		Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Cat.	€
14	30	2	Via Chiesa di Campocroce n.2, piano T			C/2	6	66 mq	Totale 84 mq	€ 51,13
14	30	3	Via Chiesa di Campocroce n.2, piano T			C/6	4	57 mq	Totale 64 mq	€ 141,30

Intestazione:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EXPRESS AIR SERVICE SRL	02708040270	Proprietà per 1/1

CONFORMITA' CATASTALE:

Ai fini della conformità catastale si evidenzia come alla luce del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 lo scrivente tecnico incaricato abbia rilevato come le planimetrie catastali dei sub. 2 e 3 presentino delle lievi difformità rispetto a quanto oggi in essere.

Come già indicato in precedenza essendo le planimetrie catastali dei sub. 2 e 3 conformi ai titoli edilizi acquisiti dallo scrivente, le difformità rilevate risultano le medesime già elencate da pag. 13 e 15 del presente elaborato, ovvero:

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 3

Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05/06/2023 si rilevano in relazione al sub. 3 le seguenti difformità:

- Lievi difformità interne, presenza di pilastro tra due box e presenza di partizioni interne a separazione dei due box posti ad est;
- Lievo di spalletta sul box posto più a Est in corrispondenza dell'accesso da Via Chiesa;
- Difformità nelle altezze interne dei locali;

- Si è rilevata una tettoia esterna in tubolari di alluminio coperto con telo in PVC che non risulta sanabile (trattandosi di ampliamento in zona di vincolo) ed andrà rimossa;

In merito alla destinazione d'uso si rileva che nella concessione edilizia 98/86 risultava a destinazione stalla/scuderia mentre all'attualità il bene risulta utilizzato a magazzino.

Le sopra elencate difformità appaiono come già indicato di lieve entità e di trascurabile risoluzione e che potrà essere affrontato unitamente al sub. 2 di cui si tratterà al prossimo paragrafo.

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 2

Alla luce del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05/06/2023 si rilevano in relazione al sub. 2 le seguenti difformità:

- Presenza di foro porta di collegamento tra l'ambiente principale ad uso magazzino ed il vano denominato "deposito selle" posto ad ovest rispetto l'ingresso;
- Demolizione della partizione tra i due wc posti nell'angolo nord/est dell'unità immobiliare a creare un unico vano wc dunque;
- Si rileva difformità nell'altezza interna dei locali che risultava di 2,50 m nella Concessione Edilizia 98/86 mentre all'attualità l'altezza interna risulta di 2,23 m sotto trave e di 2,38 m sottotavolato. A tale proposito si indica che la quota del pavimento del piano terra risulta 20 cm superiore rispetto al piano di campagna esterno a fronte di una differenza di quota rappresentata nella Concessione Edilizia 98/86 di circa 10 cm.

In merito alla destinazione d'uso si indica che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta utilizzata coerentemente con quanto legittimato ovvero magazzino.

In merito alle due unità immobiliari identificate alla particella 30 sub. 2 e sub. 3 si ritengono le difformità rilevate complessivamente di lieve entità, tuttavia tali da determinare la non conformità catastale e quindi la necessità di procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari.

LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Al fine di verificare la conformità edilizio urbanistica il sottoscritto ausiliario al CTU procedeva con l'effettuare domanda di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Edilizia privata del Comune di Mirano chiedendo all'amministrazione di fornire tutta la documentazione legittimante l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

A seguito tale accesso atti si rileva che l'immobile di cui al presente paragrafo è stato edificato in epoca remota e risulta presente (anche se la pratica ha riguardato ampliamento del fabbricato sulla particella 125) nel Permesso di Costruzione n.465, prot.n.6666 del 11/05/1960 ma risulta soprattutto interessato dalla Concessione Edilizia n. 98/86 del 19/04/1986.

In relazione alle difformità, le stesse sono già state illustrate da pag. 13 a 15 e peraltro ribadite nel precedente paragrafo in relazione alla conformità catastale:

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 3
 - Lievi difformità interne, presenza di pilastro tra due box e presenza di partizioni interne a separazione dei due box posti ad est;
 - Lievo di spalletta sul box posto più a Est in corrispondenza dell'accesso da Via Chiesa;
 - Si è rilevata una tettoia esterna in tubolari di alluminio coperto con telo in PVC che non risulta sanabile (trattandosi di ampliamento in zona di vincolo) ed andrà rimossa;

In merito alla destinazione d'uso si rileva che nella concessione edilizia 98/86 risultava a destinazione stalla/scuderia mentre all'attualità il bene risulta utilizzato a magazzino.

Le sopra elencate difformità appaiono come già indicato di lieve entità e di trascurabile risoluzione e che potrà essere affrontato unitamente al sub. 2 di cui si tratterà al prossimo paragrafo.

- UNITA' IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO – FG. 14 PARTICELLA 30 SUB. 2
 - Presenza di foro porta di collegamento tra l'ambiente principale ad uso magazzino ed il vano denominato "deposito selle" posto ad ovest rispetto l'ingresso;

- Demolizione della partizione tra i due wc posti nell'angolo nord/est dell'unità immobiliare a creare un unico vano wc dunque;
- Si rileva difformità nell'altezza interna dei locali che risultava di 2,50 m nella Concessione Edilizia 98/86 mentre all'attualità l'altezza interna risulta di 2,23 m sotto trave e di 2,38 m sottotavolato. A tale proposito si indica che la quota del pavimento del piano terra risulta 20 cm superiore rispetto al piano di campagna esterno a fronte di una differenza di quota rappresentata nella Concessione Edilizia 98/86 di circa 10 cm.

In merito alla destinazione d'uso si indica che allo stato attuale l'unità immobiliare risulta utilizzata coerentemente con quanto legittimato ovvero magazzino.

Analogamente a quanto avverrà al capitolo successivo in relazione al bene 2 – fg. 14 part. 125 sub. 2, non si stimano in questa fase i costi di ripristino e/o per conformare le difformità sopra descritte poiché rientranti, a giudizio dello scrivente, in una più ampia attività che dovrà necessariamente riguardare la totalità del compendio immobiliare.

8.0 – FABBRICATO 2:

IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 14, PART. 125, SUB. 2

IMMOBILE AD USO UFFICI

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Trattasi di fabbricato con 2 livelli fuori terra corredato da un doppio portico esterno e scoperto pertinenziale. Il piano terra risulta costituito da magazzini e depositi attrezzature, dal portico attraverso una scala esterna si accede al piano primo che risulta all'attualità ad uso uffici. Il fabbricato risulta essere di origine remota tuttavia risulta essere stato frutto di recente ristrutturazione in assenza di titoli amministrativi. Il fabbricato risulta ubicato sulla porzione sud/est del compendio immobiliare e risulta prospiciente Via Chiesa di Campocroce ad Est L'accesso pedonale e carraio avviene da nord attraverso le contigue particelle 145 e 211.

Il fabbricato appare presentare una struttura portante in laterizio, solai lignei e copertura a doppia falda lignea con soprastante manto di copertura in coppi.

Il fabbricato presenta prospetti intonacati e tinteggiati al civile.

Per quanto concerne la descrizione interna, l'unità immobiliare, al piano terra risulta composta da 2 portici, 2 magazzini, 1 wc e deposito attrezzature. Al piano primo si rilevano 5 uffici, 1 archivio ed un wc.

I vani risultano tutti finestrati, completi di pavimenti in ceramica. I serramenti sono lignei con vetrocamera e scuri esterni lignei. I bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica (pavimenti e pareti) con sanitari in ceramica e rubinetterie in acciaio cromato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da scoperto esclusivo che costituisce unitamente alle particelle 145 e 211 il piazzale/parcheggio del compendio e che presenta accesso da nord da Via Cavin di Sala.

L'unità immobiliare appare dotata di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo a gas/metano e radiatori ed impianto di climatizzazione estiva/invernale con pompa di calore.

CONSISTENZA

Il fabbricato risulta frutto composto da un corpo originario verso sud e successivo ampliamento del 1960 sul fronte nord. La porzione nord che ha una quota di pavimento di + 20 cm rispetto al piazzale esterno presenta altezza interna al piano terra di 3,15 m e al piano primo di 2,89 m mentre la porzione sud anch'esso con quota di pavimento di + 20 cm rispetto al piazzale esterno presenta altezza interna al piano terra di 2,95 m mentre al piano primo con copertura a doppia falda presenta altezza minima di 3,42 m e altezza massima di 4,84 m.

Il portico esterno presenta altezza minima di 3,39 m e altezza massima 5,47 m.

L'unità immobiliare presenta al piano terra sul fronte nord un locale deposito attrezzature suddiviso a sua volta in vari locali sempre ad uso deposito e realizzati attraverso partizioni interne in compensato marino. Sul fronte sud si rileva al piano terra portico, 2 magazzini e servizio igienico ed al piano primo 5 uffici e un servizio igienico.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare sub.2 risulta complessivamente essere pari a circa mq 259,35 e nello specifico mq 120,67 al piano terra e 138,68 mq al piano primo.

L'unità immobiliare risulta inoltre corredata da due portici rispettivamente di mq 17,70 e mq 49,38 e da uno scoperto esclusivo di mq 612,01.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq 361,93 calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo delle murature interne ed esterne qualora confinanti con altre unità considerate al 50% nel considerare al 30% la superficie dei portici e nel calcolare la superficie dello scoperto nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie commerciale dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per la superficie eccedente.

La superficie dei vani a magazzini non viene svilita come previsto dal DPR 138/98 in quanto nella valutazione verranno usati valori comparativi di edifici a magazzini o affini.

Ai fini della consistenza si rimanda alla seguente tabella:

vano	sup. calpestabile	sup. lorda	coef.	sup. commerciale
MAGAZZINO/UFFICI SUB. 2				
Deposito attrezzature	76,98	139,34	1,00	139,34
magazzino	34,13			
magazzino	7,25			
wc	2,31			
Tot. Parz. PT	120,67			139,34
Ufficio 1	42,77	164,33	1,00	164,33
Ufficio 2	16,95			
wc	4,61			
Ufficio 3	37,92			
Ufficio 4	22,07			
Ufficio 5	14,36			
Tot. Parz. 1P	138,68			164,33
Portico 1	17,70	17,70	0,30	5,31
Portico 2	49,38	49,38	0,30	14,81
Tot. Parz. portici	67,08			20,12
Tot. Sup. comm. edificio				323,79
Scoperto fino a mq 323,79	323,79	323,79	0,10	32,38
Scoperto oltre mq 323,79	288,22	288,22	0,02	5,76
TOTALE SUP. COMMERCIALE SUB. 2 arrotondato				361,93 362,00

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di stima è attualmente individuata catastalmente come segue

CATASTO EDILIZIO URBANO DI VENEZIA – COMUNE DI MIRANO

Mappa			Ubicazione			Classamento		Cons		Rendita
Fg.	Map.	Sub.	Via	n.	P.	Cat	Cl.	Cons	Sup. Cat.	€
14	125	2	Via Chiesa di Campocroce n.2, piano T-1			A/10	1	8 vani	Totale 268 mq	€ 2.148,46

Intestazione:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EXPRESS AIR SERVICE SRL	02708040270	Proprietà per 1/1

CONFORMITA' CATASTALE:

In merito alla conformità catastale, alla luce del sopralluogo effettuato lo scrivente rilevava quanto segue:

- Il locale a destinazione deposito attrezzature sul fronte nord presenta partizioni interne in difformità alla planimetria catastale del 2008;
- La quota di pavimento risulta rialzata rispetto all'esterno di cm 20;
- È presente foro porta di collegamento al piano terra tra magazzino e deposito attrezzature;
- Al piano primo si rilevano difformità alle altezze interne, ovvero altezza max sul corpo sud pari a 4,84 m in difformità della planimetria che presenta altezza max di 4,65 m. Sul corpo nord altezza interna 2,95 m in difformità alla planimetria che indica 3,65 m;
- Al piano 1° lievo della partizione interna tra ufficio e archivio nell'angolo nord/est con creazione di un unico vano;

Fermo restando l'uso ad ufficio di cui si tratterà nel paragrafo successivo, le difformità sopra elencate necessiteranno dell'aggiornamento della planimetria catastale.

LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come già indicato da pag. 15 a pag. 18 del presente elaborato si ribadisce quanto segue:

Trattasi di fabbricato su due livelli e posto in posizione sud rispetto alla casa colonica di cui ai punti precedenti. In relazione a tale immobile si evidenzia come sia stata oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione n.465, prot.n.6666 del 11/05/1960, rilasciato dal Comune di Mirano in data 10/06/1960 in forza del quale risulta essere stato edificato ampliamento a nord del fabbricato insistente sulla particella 125. Tale ampliamento ha riguardato all'epoca la costruzione di una nuova stalla a servizio del fabbricato a destinazione stalla/fienile preesistente;
- Concessione Edilizia n. 98/86 del 19/04/1986: la pratica edilizia come indicato in precedenza ha riguardato la totalità del compendio immobiliare.

In relazione al fabbricato insistente sulla particella 125 tale pratica edilizia ha determinato la modifica del corpo originario più a sud e la realizzazione di ulteriore portico in direzione Ovest oltre a modifiche al distributivo interno e la formazione di collegamento interno tra piano terra e piano primo in parte ad uso magazzino ed in parte ad uso fienile; Si rilevano rispetto alla pratica del 1960 modifiche alle forometrie esterne.

Alla luce dei titoli edilizi sopra elencati ed al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05/06/2023 si rilevano sostanziali difformità tra lo stato legittimante Concessione Edilizia 98/86 e lo stato attuale dei luoghi e nello specifico:

- Destinazione d'uso difforme: L'immobile all'attualità presenta al piano terra un uso a magazzino/ufficio/laboratorio corredati da un servizio igienico ed al piano primo risultano ubicati n. 5 uffici, un servizio igienico ed un archivio. Il tutto in difformità rispetto alla Concessione Edilizia 98/86 ove il piano terra risulta a destinazione stalla ed il piano primo a destinazione magazzino/fienile. L'uso attuale a direzionale non è compatibile con la

destinazione del Piano degli Interventi vigente ovvero zona agricola E2.3 (normata dall'art. 55.3 delle N.T.A.) che ammette appunto l'uso agricolo dei fabbricati con possibilità di eventuale trasformabilità in residenziale.

- Ampliamento: In corrispondenza dell'ingresso al piano terra dal portico esterno risulta essere stata eseguita una partizione tra la scala esterna di collegamento al piano primo ed il preesistente corpo di fabbrica, realizzando un ampliamento di circa 9 mq che risulta essere stato effettuato in assenza di titolo.
- Difformità distributivo interno: Si rileva la sostanziale difformità delle partizioni interne sia al piano terra che al piano primo, con formazione di 2 servizi igienici (1 al piano terra ed 1 al piano primo);
- Asfaltatura scoperto particella 125: si rileva che il piazzale antistante l'unità immobiliare di cui alla particella 125 sub. 2 risulta posato manto di asfalto sulla quasi totalità di superficie in assenza di titolo edilizio ed in contrasto con i vincoli elencati a pag. 8 e 9;
- Modifiche esterne: Si rilevano modifiche alle forometrie esterne sul fronte ovest del fabbricato ovvero diversa dimensione delle aperture, tamponamento dei preesistenti fori porta dei box e realizzazione di parete esterna con formazione di nuova porta di ingresso al piano terra. Presenza di unità esterne per impianto di climatizzazione, sia sul fronte sud che sul fronte est. Tali modifiche risultano realizzate in assenza di titoli edilizi ed in contrasto con i vincoli insistenti sulla particella ed elencati a pag. 8 e 9 del presente elaborato.

In merito a tale unità immobiliare dunque alla luce di quanto sopra elencato si rilevano sostanziali difformità alcune delle quali non sanabili se non a condizione di rilevanti operazioni di indagine.

- Nello specifico il cambio d'uso è ammesso solo a residenziale a condizione che vengano rispettate le prescrizioni dei regolamenti locali e nazionali e vengano corrisposti gli oneri necessari al Comune di Mirano. Tale eventuale cambio d'uso sarà possibile solo a condizione che l'unità immobiliare venga dotata dei vani necessari a garantire l'uso

abitativo (a titolo esemplificativo la dotazione di una cucina, rispetto rapporti aeroilluminanti, etc.);

- L'ampliamento in zona agricola e soprattutto in zona di rispetto stradale non è ammesso e quindi dovrà predisporre il ripristino del piano terra alla consistenza della Concessione Edilizia 98/86;
- La presenza dello strato di asfalto sullo scoperto della particella 125 risulta in contrasto sia con la destinazione dell'area ad uso agricolo, sia con la fascia di rispetto stradale e sia con il vincolo ambientale su di essa insistente. Andrà eseguita caratterizzazione ambientale del suolo al fine di ricostruire i fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito al fine di ricondurlo all'uso agricolo;
- In merito alle modifiche esterne (forometrie e unità esterne dell'impianto di climatizzazione) andrà effettuata richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 D.lgs. 42/2004) con acquisizione dei pareri del Comune di Mirano e della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio di Venezia. Successivamente andrà presentato idoneo titolo in sanatoria presso il Comune di Mirano;

In conclusione si rileva dunque come le difformità sopra esposte siano in parte sanabili ma perlopiù andranno previsti significativi costi per il ripristino e per la conformazione, mentre alcune difformità in contrasto con il D.lgs. 42/2004 non risultano sanabili ed andrà effettuato il ripristino. Alla luce della complessità relativa alle opere oggetto di sanatoria, di conformazione e di ripristino risulta impossibile in questa sede quantificare i costi necessari.

Pertanto si ritiene più coerente tenerne debitamente conto in via equitativa nella valutazione del compendio immobiliare di cui trattasi.

In ultima si evidenzia come anche il tecnico istruttore del Comune di [REDACTED]
[REDACTED] riteneva in merito alle sanzioni ed agli oneri da corrispondere non possibile una quantificazione in assenza di un iter di sanatoria/conformazione protocollato e definito.

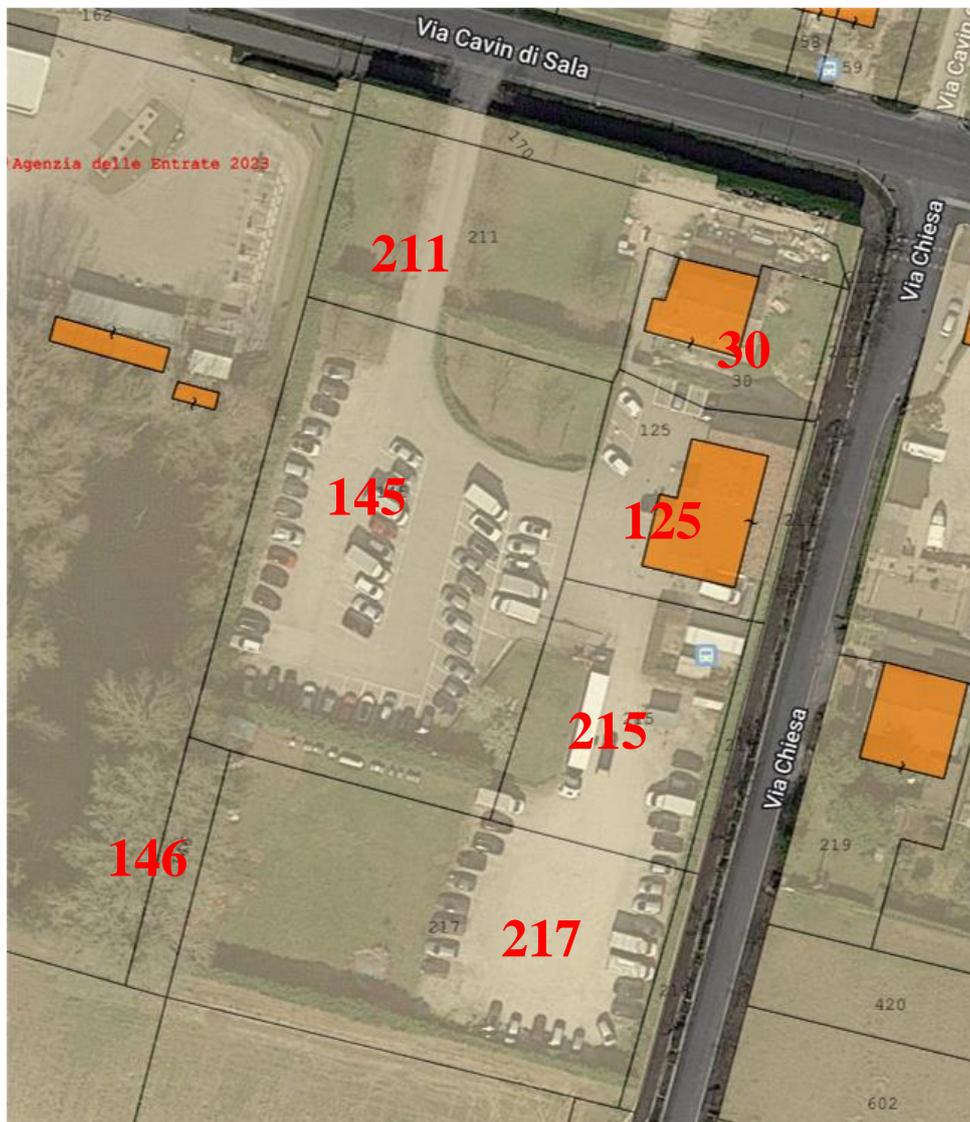
9.0 – AREE SCOPERTE:

IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL FG. 14, PART. 145,146,211,215,217

AREE SCOPERTE SU CUI INSISTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

Trattasi di cinque particelle che compongono il piazzale antistante il compendio immobiliare come meglio rilevabile nella planimetria di seguito riproposta:



Nello specifico trattasi delle seguenti particelle:

- Fg. 14, part. 145: Vigneto, classe 1, consistenza 2.791,00 mq, RD 29,17 €, RA 21,62 €;
- Fg. 14 part. 146: Vigneto, classe 1, consistenza 214,00 mq, RD 2,24 €, RA 1,66 €;
- Fg. 14 part. 211: Vigneto, classe 1, consistenza 1.526,00 mq, RD 15,95 €, RA 11,82 €;
- Fg. 14 part. 215: Semin Arbor, classe 2, consistenza 942,00 mq, RD 7,28 €, RA 4,87 €;
- Fg. 14 part. 217: Semin Arbor, classe 2, consistenza 2.378,00 mq, RD 18,37 €, RA 12,28 €;

Anche in questo caso lo scrivente tecnico come già indicato a pag. 20 indica quanto segue:

Su tali particelle si rileva la presenza di strato di asfalto e nello specifico in porzione della particella 211 e sulla quasi totalità delle particelle 145 e 215. Sulla particella 217 invece si rileva strato di ghiaia su circa il 50% della superficie.

Analogamente a quanto indicato al paragrafo precedente andrà eseguita caratterizzazione ambientale del suolo al fine di ricostruire i fenomeni di eventuale contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito al fine di ricondurlo all'uso agricolo;

CONSISTENZA

La superficie complessiva della particella 193 risulta essere pari a 27.778 mq dei quali risultano, secondo i calcoli operati dallo scrivente ausiliario del CTU, circa 16.447 mq coperti.

particella	Superficie (mq)
145	2.791,00
146	214,00
211	1.526,00
215	942,00
217	2.378,00
TOTALE AREA SCOPERTA	7.851,00

10.0 - CRITERIO DI STIMA

Al fine di procedere con l'individuare il più probabile valore di mercato si è preso in esame il mercato immobiliare a mezzo della verifica delle offerte dei beni immobili in vendita all'interno del medesimo segmento di mercato oltreché dall'analisi complessiva del mercato immobiliare.

Ulteriore verifica è stata effettuata a mezzo dell'analisi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e da Nomisma.

Si precisa che la stima è riferita all'attualità e come indicato nei paragrafi precedenti tiene conto delle importanti difformità rilevate nel corso del sopralluogo del 05/06/2023 e dagli incontri con l'ufficio edilizia privata del Comune di Mirano.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello preso in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Si è proceduto dunque con il reperire i prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Atteso il particolare scopo delle stime, il cui criterio rispondente si identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità allo scopo, si è reso necessario esperire indagini preliminari e si è tenuto opportunamente conto nella perizia:

- a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:
- il tipo di costruzione;
 - il grado delle rifiniture;
 - le caratteristiche architettoniche e funzionali;
 - il posizionamento rispetto agli altri immobili limitrofi;

- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
 - la destinazione d'uso;
 - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
 - la consistenza complessiva;
- b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità ed il collegamento o meno col centro, dei mercati;
 - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
 - l'urbanizzazione della zona a particolari esigenze residenziali e direzionali;
- c) - delle condizioni attuali del mercato, dell'andamento dei prezzi in generale nonché di ogni altra circostanza più o meno influente sull'aspetto economico degli immobili.

In considerazione del fatto che trattasi di immobile con caratteristiche tipologiche ordinarie, nella individuazione delle condizioni generali del mercato si è tenuto conto in particolare di immobili aventi analoga destinazione, ubicati in zone limitrofe o paragonabili.

Completate le indagini preliminari, si è proceduto alla valutazione richiesta.

La ricerca è stata effettuata stima sintetico comparativa.

Nel caso in esame si è assunto come parametro di comparazione la superficie commerciale.

Si è quindi passati alla fase di calcolo vero e proprio:

1) - In merito alla stima sintetico comparativa si è impostata la seguente espressione:

$$\sum \text{val.} : \sum p = \text{val.x} : p_x$$

da cui :

$$\text{val.x} = \frac{\sum \text{val } p_x}{\sum p}$$

dove :

$\sum \text{val}$ = somma dei recenti e normali valori unitari di fabbricati simili presi a confronto.

$\sum p$ = somma delle superfici commerciali degli stessi fabbricati simili.

$\text{val } .x$ = il più probabile valore unitario dei locali oggetto di stima.

p_x = superficie oggetto di stima.

Nel caso specifico, si è rilevata la carenza di comparabili che per destinazione, superficie commerciale complessiva, ubicazione e non frazionabilità possano essere confrontati con il compendio immobiliare oggetto della presente stima.

Lo scrivente ausiliario del CTU ha pertanto reperito i dati derivanti dagli annunci immobiliari presenti oggi sui principali portali del settore rilevando quanto segue:

	Breve descrizione	Superficie m ²	Prezzo richiesto €	% di detrazione per trattativa commerciale	Prezzo di mercato €	Valore €/m ²
1	Casa colonica – Santa Maria di Sala	318	200.000	-10%	180.000	566,04
2	Casa colonica – Santa Maria di Sala	316	188.000	-10%	169.200	535,44
3	Rustico Via Accopè Fratte, Campocroce - Mirano	260	148.000	-10%	133.200	512,31
Valore unitario medio (euro/mq)						537,93
Valore unitario medio (euro/mq) arrotondato						538,00

Come indicato in precedenza gli immobili sopra elencati presentano una destinazione d'uso (residenziale) diversa rispetto all'oggetto di stima. Tuttavia essi risultano rustici/case coloniche e quindi in parte paragonabili con l'oggetto di stima. Quest'ultimo presenta un grado di manutenzione certamente migliore rispetto agli annunci sopra riportati ma di contro presenta importanti difformità e una destinazione d'uso perlopiù a magazzini/depositi/stalle e solo attraverso opportuno iter amministrativo potrebbe avere in parte destinazione residenziale.

In relazione ai valori unitari reperibili sul mercato lo scrivente ausiliario del CTU, ha reperito i Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare.

anno		Valori OMI Ag. Entrate		Borsino Immobiliare*		
		Min	Max	Min	Med	Max
2023	Abitazioni civili	800	1200	668	756	843
2023	Magazzini	/	/	371	556	741

In relazione alle fonti di informazione sopra riportate si assume quale valore di riferimento il valore di 656 euro/mq per quanto attiene al Borsino Immobiliare (media tra 756 e 556 euro/mq) mentre per quanto attiene ai valori OMI (non essendo disponibile la valutazione dei magazzini) si assume quale valore medio euro/mq 700. Pertanto il valore unitario di stima sarà pari a:

	Annunci immobiliari	Valori OMI Ag. Entrate	Borsino Immobiliare
Valore unitario	538	700	756

Il valore unitario medio risulterà pertanto pari a 664,66 euro /mq che viene arrotondato a **665 euro/mq**

I valori unitari sopra indicati sono relativi ai valori minimi tabulati volendo con ciò tenere conto delle problematiche relative alla legittimità dei beni che dovranno essere necessariamente affrontati dai soggetti aggiudicatari.

Si evidenzia inoltre che non vengono previste specifiche decurtazioni relative all'assenza di garanzia dei beni e dei costi di ripristino in quanto ricompresi nel valore unitario.

ARCH. RUBEN CSERMELY
 Venezia - Mestre, via Terraglietto 10 - ██████████
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 04/2023 - ██████████

In relazione alle aree scoperte nel tener conto che Ufficio provinciale di VENEZIA dell' Agenzia delle Entrate indichi quali Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia quanto segue:

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 - Comuni di: CAORLE, JESOLO, ERACLEA				REGIONE AGRARIA N°: 4 - Comuni di: CAMPOLONGO MA FOSSO, MARTELLAGO, MIRA SALA, SCORZE', SPINEA, STR.	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%
BOSCO CEDUO MISTO	33000				33000	
FRUTTETO (PIANTE COMPRESI)	83000				93000	
INCOLTO PRODUTTIVO	38000				38000	
ORTO	84000				102000	
PRATO	40000				40000	
SEMINATIVO	67000				77000	
SEMINATIVO ARBORATO	67000				77000	
VIGNETO D.O.C. (PIANTE COMPRESI)	123000	SI	SI		122000	SI
VIGNETO (PIANTE COMPRESI)	92000				93000	
VIVAIO (SOLO TERRENO)	77000				77000	

Tuttavia nel tener conto delle rilevanti difformità rilevate (asfaltatura) lo scrivente ritiene congruo un valore unitario per le aree scoperte di **euro/mq 7,00**

11.0 - VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Bene 1

IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 14, PART. 30, SUB. 2-3

MAGAZZINI/SCUDERIA

Valore fabbricato 1 all'attualità			
destinazione	Sup. comm. (mq)	Valore U. (€/mq)	Valore (€)
Bene 1	144,00	665,00	95.760,00

Bene 2

IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 14, PART. 125, SUB. 2

MAGAZZINI/UFFICI

Valore fabbricato 2 all'attualità			
destinazione	Sup. comm. (mq)	Valore U. (€/mq)	Valore (€)
Bene 2	362,00	665,00	240.730,00

TERRENI

IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 14, PART. 145, 146, 211, 215, 216

AREE SCOPERTE

Valore aree scoperte – al 31/12/2015			
destinazione	Sup. comm. (mq)	Valore U. (€/mq)	Valore (€)
Aree scoperte	7.851,00	7,00	54.957,00

Valore complessivo compendio immobiliare: € 95.760 + € 240.730 + € 54.957 = € 391.447,00

Che viene arrotondato in € **390.000,00**

12.0 - CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente ha individuato il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in € 390.000,00.

Si evidenzia come tale valutazione sia stata effettuata attraverso la comparazione con immobili a destinazione d'uso residenziale ma a vocazione agricola (Rustici e case coloniche).

Si rileva altresì come il compendio immobiliare presenti uno stato manutentivo tra sufficiente (magazzini) e buono (uffici) ma che tuttavia siano in essere importanti difformità che imporranno importanti opere di conformazione/ripristino e che pertanto alla luce di ciò la valutazione si riferisca ad un immobile in stato di conservazione normale al fine di tener conto di tale aspetto.

Analogo ragionamento risulta essere stato fatto per lo scoperto, che seppure (specie per l'ubicazione) risulti appetibile sul mercato, presenta importanti difformità con necessità di interventi di ripristino e caratterizzazione e quindi per tale motivo è stato valutato alla stregua di un terreno agricolo (seminativo).

Pertanto, in ultima, si sottolinea ulteriormente come il compendio sia gravato da difformità importanti, alcune sanabili ed altre no. Queste ultime dovranno essere necessariamente ripristinate/conformate.

La presente relazione si compone di numero 47 pagine e dei sotto elencati numero 15 allegati:

- Allegato 1. Estratto mappa;
- Allegato 2. Planimetria catastale part. 30 sub. 2;
- Allegato 3. Planimetria catastale part. 30 sub. 3;
- Allegato 4. Planimetria catastale part. 125 sub. 2;
- Allegato 5. Visura catastale per soggetto;
- Allegato 6. Documentazione fotografica del 05/06/2023;
- Allegato 7. Permesso di Costruzione n. 465 del 11/05/1960;
- Allegato 8. Aut. Edilizia n. 15/86 del 22/01/1986;
- Allegato 9. Pratica edilizia n. 300/86 del 13/10/1986;
- Allegato 10. Pratica edilizia n. 4/96 del 05/01/1996;
- Allegato 11. Pratica edilizia n. 52/97 del 13/02/1997;
- Allegato 12. Pratica edilizia n. 98/86 del 23/10/1986;
- Allegato 13. Certificato di Destinazione Urbanistica;

Nel rimanere a disposizione per gli eventuali chiarimenti si porgono cordiali saluti.

Mestre, 31 ottobre 2023

l'ausiliario stimatore del Curatore

Arch. Ruben CSERMELY

