
Tribunale di Venezia

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 78/2019

Giudice Delegato: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

Curatore: **Dott.ssa LUCIA MILANI**

Ditta:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Perizia di stima immobiliare

Lotto n.2 – Immobili in Comune di Venezia – Località Favaro Veneto

Esperto alla stima: Ing. Iunior Francesco Talon

Codice fiscale: TLNFNC71R29H823A

Studio in: Via Argine Destro Piave, 18 - 30027 San Donà di Piave

Email: francescotalon@lacus.eu

Pec: francesco.talon@ingpec.eu

SCHEMA RIASSUNTIVA

LOTTO N. 2 – Immobili in Comune di Venezia – Località Favaro Veneto

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

Negli Allegati da 1.5.1 a 1.5.5 si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto

ISCRIZIONI

- **In data 29.04.2019 ai nn. 14283/2368 – IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 59.000,00, (cinquantanovemila virgola zero), capitale euro 40.876,41 (quarantamilaottocentosettantasei virgola 41), iscritta a Venezia, a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED] in forza di Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) in data 05.03.2019 del Tribunale Civile di Bolzano, rep. n. 546, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili: 1) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 2, natura C 7 (tettoie chiuse o aperte); 2) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 3, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 3) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 4, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 4) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 5, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 5) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 6) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 7, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 7) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 2, natura F 2 (unità collabenti); 8) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 3, natura F 2 (unità collabenti); 9) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 4, natura F 2 (unità collabenti); 10) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 11) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 9, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 12) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 2, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 13) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 4, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 14) Comune Venezia, C.T., Foglio 184, Part. 1393 (terreno); 15) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1068 (terreno); 16) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1073 (terreno); 17) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1079 (terreno); 18) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1081 (terreno); 19) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1086 (terreno); 20) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1109 (terreno); 21) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1115 (terreno); 22) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1120 (terreno); 23) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 732 (terreno); 24) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 227 (terreno); 25) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 230 (terreno); 26) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 233 (terreno); 27) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 236 (terreno); 28) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 237 (terreno);
- **In data 24.05.2019 ai nn. 17439/2882 – IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 30.000,00, (trentamila virgola zero), capitale euro 21.349,67 (ventunomilatrecentoquarantanove virgola 67), iscritta a Venezia, a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED]

Ingiuntivo) in data 17.05.2019 del Tribunale Civile di Venezia, rep. n. 1197/2019, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili: 1) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 2, natura C 7 (tettoie chiuse o aperte); 2) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 3, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 3) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 4, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 4) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 5, natura C 6 (stalle, scuderie,

SOMMARIO

Lotto n.2: Immobili in Comune di Venezia – Località Favaro Veneto

Venezia (VE), Favaro Veneto, Via Treviso

1) COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. (quesito n.1)	pag.	8
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI (quesito n.2)	pag.	8
3) REGOLARITA' URBANISTICA (quesito n.3)	pag.	11
4) STATO DI POSSESSO E PROVENIENZA (quesito n.4)	pag.	17
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.5)	pag.	18
6) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.6)	pag.	21
7) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.7)	pag.	24
8) ELENCO ALLEGATI (quesito n.8)	pag.	25
9) SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.9)	pag.	25

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

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.

Quesiti

Si riportano di seguito i quesiti a cui rispondere per ogni lotto formato:

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 alla dichiarazione di fallimento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al curatore sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni appresi al fallimento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati colpiti 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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
 - 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
6. 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 7 bis;

7bis. 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;

7. 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;
8. 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.
9. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia al curatore.

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 sia ostacolato l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

Beni in **Venezia (VE)**
Località/Frazione **Favaro Veneto**
Via Treviso

Lotto N.2 – Immobili in Comune di Venezia – Località Favaro Veneto

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al fallimento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N.P.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, come da relazione ventennale del Notaio Marco Bianchini in data 28.02.2020.

Risposta al secondo punto del quesito

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il presente lotto n.2 risulta essere un compendio immobiliare costituito da terreni collocati in zona urbanisticamente agricola con sovrastanti n.6 fabbricati, nel seguito indicati come A, B, C, D, E, ed F, il tutto attualmente in stato di abbandono, censito catastalmente come collabente, quindi in condizioni di degrado profondo con diverse zone crollate; il compendio è situato nella Municipalità di Favaro Veneto, a nord est del territorio comunale di Venezia, in prossimità del confine territoriale con il Comune di Marcon.

L'area nel suo complesso confina a nord con Via Treviso, che è anche confine amministrativo tra i Comuni di Venezia e Marcon, e per gli altri lati con terreni agricoli.

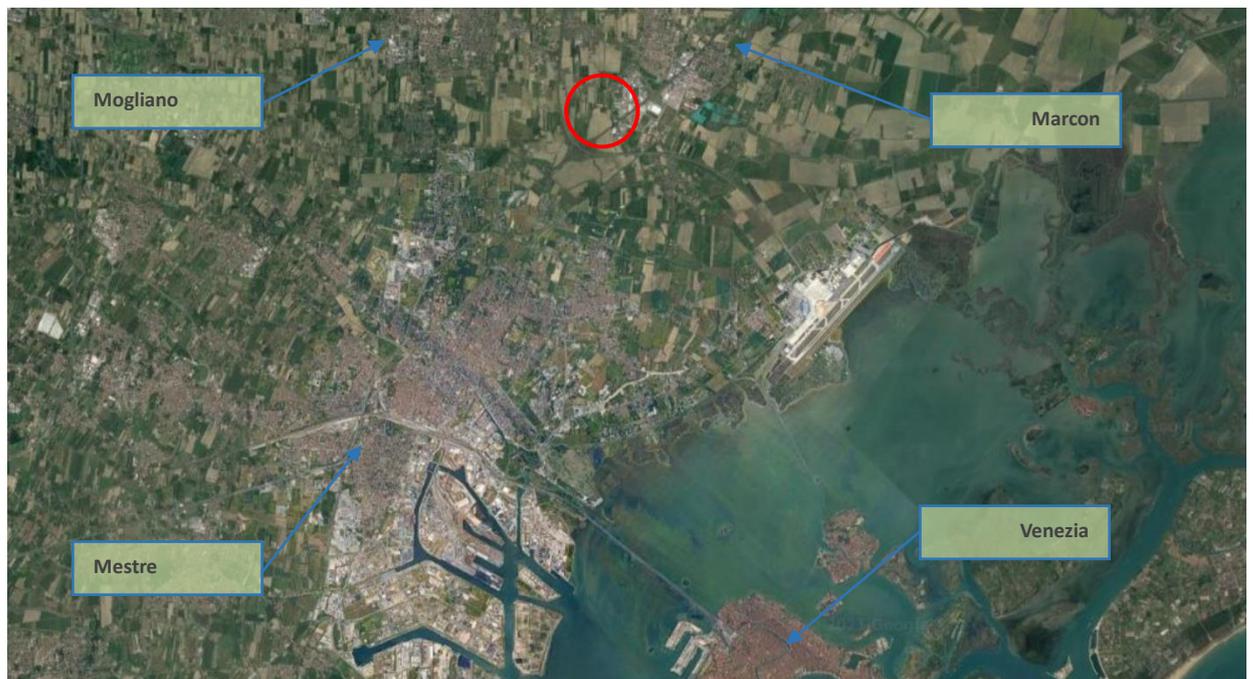


Immagine satellitare con individuazione ambito di riferimento



Immagine satellitare con viabilità di accesso al lotto

Caratteristiche zona: periurbana, a spiccata connotazione agricola e con limitata presenza di edifici residenziali; presente nelle vicinanze (come rilevabile nell'immagine sopra riportata) zona industriale del limitrofo Comune di Marcon.

Area urbanistica: L'area ove insiste il complesso edilizio in esame ricade interamente in zona E – Sottozona E2, zona agricola estensiva della V.P.R.G. comunale per la terraferma. Per i cinque fabbricati presenti indicati con le lettere A, B, C, D, F, sono ammessi unicamente interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo di tipo 2).

Servizi presenti nella zona: l'entroterra della Città Metropolitana di Venezia in cui si collocano gli immobili in esame offre ogni tipologia di servizio, alla persona (Negozzi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Strutture Ricettive, Banche), alla collettività (Scuole, Chiese, Ospedali) ed alle attività commerciali/produttive e di servizio; la collocazione specifica degli immobili qui in esame è tale da risultare fortemente periferica rispetto ai servizi indicati; il centro di Mestre dista circa 12 km dall'area in esame, con un tempo di percorrenza di circa 15 minuti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola (nell'ambito del territorio comunale), industriale (nell'ambito del territorio comunale di Marcon).

Importanti centri limitrofi: Padova, Treviso, Chioggia.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna e Centro Storico di Venezia (città antica).

Attrazioni storiche: nella località Favaro Veneto: Chiesa di Sant'Andrea Apostolo (citata già nel XIII secolo, l'edificio attuale risale al 1874); nella vicina Mestre: Piazza Ferretto, Teatro Toniolo, Duomo di San Lorenzo, Chiesa di San Girolamo, Chiesa di San Rocco, Chiesa di Santa Maria delle Grazie, Santuario della Madonna della Salute, Forte Marghera, Forte Carpenedo, Forte Gazzera; oltre naturalmente all'inestimabile patrimonio presente nella città antica, raggiungibile in pochi minuti anche con i mezzi pubblici.

Principali collegamenti pubblici: L'area di Mestre in cui rientra il compendio in esame è servita da cinque stazioni ferroviarie, prima tra tutte la Stazione di Venezia Mestre, vantante un flusso di circa 85.000 passeggeri al giorno per 31 milioni di frequentatori annui, che la rendono la settima stazione per passeggeri in Italia. Insieme alla Stazione di Venezia Santa Lucia, costituisce il nodo ferroviario più grande del Triveneto e uno dei più importanti d'Italia. In tale stazione convergono le linee Milano-Venezia, Venezia-Trieste, Venezia-Udine, Venezia-Bologna, Venezia-Bassano del Grappa-Trento e Adria-Mestre. nella stazione di Mestre fermano inoltre treni ad alta velocità e a

in mappa, come rilevabile dal confronto tra l'estratto di mappa aggiornato e l'estratto di mappa del 21.08.2002 dimessi in allegato.

Identificato al Catasto Terreni (proprietà per l'intero):

Intestazione: foglio 147, particella 227, Comune Venezia, Qualità Vigneto, Classe 2, superficie catastale 18 a 50 ca (pari a 1.850 mq), reddito dominicale € 14,14, reddito agrario € 7,64;

Intestazione: foglio 147, particella 230, Comune Venezia, Qualità Vigneto, Classe 2, superficie catastale 00 a 50 ca (pari a 50 mq), reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,28;

Intestazione: foglio 147, particella 233, Comune Venezia, Qualità Vigneto, Classe 2, superficie catastale 38 a 80 ca (pari a 3.880 mq), reddito dominicale € 29,66, reddito agrario € 16,03;

Intestazione: foglio 147, particella 236, Comune Venezia, Qualità seminativo, Classe 2, superficie catastale 09 a 00 ca (pari a 900 mq), reddito dominicale € 7,34, reddito agrario € 5,11;

Intestazione: foglio 147, particella 237, Comune Venezia, Qualità seminativo, Classe 2, superficie catastale 47 a 43 ca (pari a 4.743 mq), reddito dominicale € 38,70, reddito agrario € 26,95;

Intestazione: foglio 147, particella 238, Comune Venezia, Qualità Ente Urbano, superficie catastale 00 a 77 ca (pari a 77 mq);

Intestazione: foglio 147, particella 308, Comune Venezia, Qualità Ente Urbano, superficie catastale 1 ha 26 a 20 ca (pari a 12.620 mq);

Identificato al Catasto Fabbricati (proprietà per l'intero):

Intestazione: foglio 147, particella 238, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita € 155,45;

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 1, Comune Venezia, bcnc;

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 2, Comune Venezia, Categoria Unità Collabenti (F/2);

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 3, Comune Venezia, Categoria Unità Collabenti (F/2);

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 4, Comune Venezia, Categoria Unità Collabenti (F/2).

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

Risposta al terzo punto del quesito

Regolarità urbanistica

La destinazione urbanistica del compendio in esame è individuata dal P.R.G. – Variante per la Terraferma approvato con Delibera di GRV n.3905 03.12.2004 e successiva Delibera di GRV n. 2141 del 29.07.2008, come "Zona Territoriale omogenea di tipo E, di produzione agricola – Sottozona E2.1 in zona urbanizzata in ambito agricolo della bonifica".

I fabbricati esistenti sul mappale 308 sono classificati come: "edificio con tipo di intervento conservativo codificato 2 – Risanamento Conservativo" disciplinato dagli artt. 63-65.

Per "risanamento conservativo" si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi di carattere morfologico, volumetrico ed architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene.

Oltre a quanto ammesso dal "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 65.2. Viene ammesso inoltre un aumento massimo della Sp esistente non superiore al 15% della esistente, fino ad un massimo di 25 mq. In tal caso il nuovo volume può essere realizzato al di fuori del sedime originario, in adiacenza o su corpo di fabbrica separato, purché abbia una destinazione

pertinenziale all'edificio principale, non modifichi le distanze dai fronti strada, né venga realizzato in allineamento ai fronti principali. Ai fini dell'applicazione delle altre prescrizioni stereometriche si farà riferimento a quelle della zona o sottozona omogenea in cui è inserito l'edificio.

Gli usi ammessi per tali edifici, indipendentemente dalla zona in cui ricadono, con l'esclusione delle Z.T.O. "A", per cui valgono le specifiche norme sugli usi degli edifici, e a condizione che vengano realizzati, anche entroterra, gli spazi a parcheggio nelle quantità minime di mq.1 ogni mc. 10, sono:

- a) residenza e attività connesse: residenza e spazi accessori (autorimesse, magazzini, ecc.); uffici, studi professionali, artigianato di produzione (con attività non moleste e non recanti pregiudizio all'igiene); attività commerciali;
- b) residenza agricola e attività connesse: residenza e attività legate alla conduzione dei fondi agricoli;
- c) attività turistico-ricettivo di tipo extra - alberghiero (ai sensi della L.R. 37/'88) quali: esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie per turisti, rifugi;
- d) attività turistico - ricettive di tipo alberghiero (ai sensi della L.R. 24/'88) quali: alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere;
- e) attività di ristorazione: bar, esercizi pubblici, trattorie, ristoranti;
- f) attività culturali, sedi di rappresentanza;
- g) servizi ed attrezzature di interesse collettivo e/o sociale: uffici pubblici, biblioteche, centri civici, sedi associative, sale riunione, spazi espositivi, case di riposo, centri sanitari ed assistenziali;
- h) attrezzature sportive e servizi connessi (spogliatoi, uffici, ecc.).

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Ai fini della verifica di regolarità edilizia si è proceduto, come da prassi, alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio generale del Comune di Venezia; in considerazione, per un verso, della notevole quantità di pratiche edilizie e progetti presentati nel tempo dalla ditta proprietaria, indicativamente dal 2002 sino al 2016, e d'altro canto per i forti rallentamenti nello svolgimento dell'ordinaria attività amministrativa degli enti locali causati probabilmente anche dalla diffusione dell'emergenza sanitaria tutt'ora in corso, non è stata messa a disposizione dello scrivente da parte degli uffici comunali tutta la documentazione richiesta relativamente agli immobili qui in esame; pertanto, su richiesta della Procedura, si è proceduto alle verifiche del caso sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dal Comune, integrando ove necessario sulla base della documentazione resa disponibile dalla ditta proprietaria.

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei titoli edilizi reperiti relativi al compendio in esame.

Edificio "A"

- I. Permesso di costruire 2002/300432 del 23.12.2004 (scaduto);
- II. Richiesta di Permesso di Costruire (in variante) PG 2011/137726 del 01.04.2011 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2011/483065 del 18.11.2011);
- III. Segnalazione certificata di inizio attività PG 2012/364543 del 03.09.2012 (archiviata su richiesta del proponente, comunque viziata da forti carenze documentali e mancanza di conformità al regolamento edilizio);
- IV. Richiesta rinnovo Permesso di Costruire PG 2015/576311 del 16.12.2015 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2016/127114 del 15.03.2016);

Consistenza immobile (stato di fatto) secondo documentazione in atti:

- Superficie lorda: 394,68 mq
- Volume lordo: 1.226,14 mc

Edificio "B"

- I. Permesso di costruire 2002/300432 del 23.12.2004 (scaduto);
- II. Richiesta di Permesso di Costruire (in rinnovo) PG 2008/542902 del 23.12.2008 (diniego con nota PG 2010/128901 del 24.03.2010 in quanto la ristrutturazione edilizia prevista dal Permesso di Costruire originario non è più consentita, essendo ora ammesso solo il risanamento conservativo per edificio con grado di protezione 2);
- III. Richiesta di Permesso di Costruire (in variante) PG 2011/137735 del 01.04.2011 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2011/483662 del 18.11.2011);
- IV. Segnalazione certificata di inizio attività PG 2012/364558 del 03.09.2012 (archiviata su richiesta del proponente, comunque viziata da forti carenze documentali e mancanza di conformità al regolamento edilizio);
- V. Richiesta rinnovo Permesso di Costruire PG 2015/576370 del 16.12.2015 per rinnovo Concessione Edilizia 2002/300432 (esame istruttorio in data 09.02.2016 con esito negativo: progetto non conforme);

Consistenza immobile (stato di fatto) secondo documentazione in atti:

- Superficie lorda: 850,04 mq
- Volume lordo: 2.467,76 mc

Edificio "C"

- I. Permesso di costruire 2002/300432 del 23.12.2004 (scaduto);
- II. Richiesta di Permesso di Costruire (in rinnovo) PG 2008/542917 del 23.12.2008 (diniego con nota PG 2010/125484 del 22.03.2010 in quanto la ristrutturazione edilizia prevista dal Permesso di Costruire originario non è più consentita, essendo ora ammesso solo il risanamento conservativo per edificio con grado di protezione 2; il Comune rileva inoltre, a seguito sopralluogo, che per l'edificio in esame, come per gli altri del compendio in esame, non sono mai iniziati);
- III. Richiesta di Permesso di Costruire (in variante) PG 2011/137743 del 01.04.2011 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2011/482994 del 18.11.2011);
- IV. Richiesta rinnovo Permesso di Costruire PG 2015/576385 del 16.12.2015 per rinnovo Concessione Edilizia 2002/300445 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2016/127071 del 15.03.2016);

Consistenza immobile (stato di fatto) secondo documentazione in atti:

- Superficie lorda: 407,55 mq
- Volume lordo: 1.344,93 mc

Edificio "D"

- I. Richiesta Permesso di costruire PG 2002/300457 del 02.08.2002 (respinta nel 2004 a seguito parere contrario Commissione Edilizia del 25.07.2004);
- II. Richiesta di Permesso di Costruire PG 2011/137712 del 01.04.2011 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2011/482953 del 18.11.2011);
- III. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A. per edilizia libera) PG 2014/529783 del 22.12.2014 (per interventi di risanamento conservativo senza opere strutturali per adeguamento e messa in sicurezza dell'edificio);

Consistenza immobile (stato di fatto) secondo documentazione in atti:

- Superficie lorda: 200,90 mq
- Volume lordo: 617,77 mc

Edificio "E"

- I. Richiesta Permesso di costruire PG 2011/288784 del 11.07.2011 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2012/311914 del 23.07.2012);
- II. Richiesta di Permesso di Costruire PG 2013/521077 del 29.11.2013 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2014/204011 del 15.05.2014);

Note:

Per l'edificio denominato "E", presente nella particella 238 del Foglio 147 e di consistenza dichiarata pari a 52 mq, i progetti presentati prevedevano l'ampliamento ai sensi del cosiddetto "Piano Casa" sulla base della volumetria esistente comprensiva anche degli altri edifici del compendio, con realizzazione di n.3 nuovi edifici "E", per i quali era complessivamente utilizzata la volumetria pari al 30% di ampliamento dell'esistente come riconosciuta dalla norma in argomento.

Il Comune di Venezia, in relazione a tali progetti presentati, ha opposto una serie di contestazioni tra cui:

- errata identificazione catastale;
- mancanza dei titoli legittimanti originari;
- errato calcolo delle superfici.

Ai fini della valutazione e valorizzazione del compendio e quindi unicamente sulla base degli scopi per cui si opera, considerata l'intervenuta variazione della normativa regionale (il cosiddetto "Piano Casa" della versione vigente al momento della presentazione delle istanze non è il medesimo di quello oggi vigente) si considereranno per l'edificio "E" la consistenza di fatto come dichiarata in sede di presentazione delle richieste edilizie citate ed una consistenza di progetto che, pur in via cautelativa, consideri l'applicazione della norma regionale attuale (c.d. "Veneto 2050") in relazione alle possibilità di ampliamento del compendio, computando l'intera volumetria esistente e ad essa applicando una percentuale di incremento pari al 45%, pur se l'attuale normativa, a determinate condizioni, consenta percentuali di ampliamento anche molto superiori.

Consistenza immobile (stato di fatto) secondo documentazione in atti:

- Superficie lorda: 52,00 mq
- Volume lordo: circa 160,00 mc

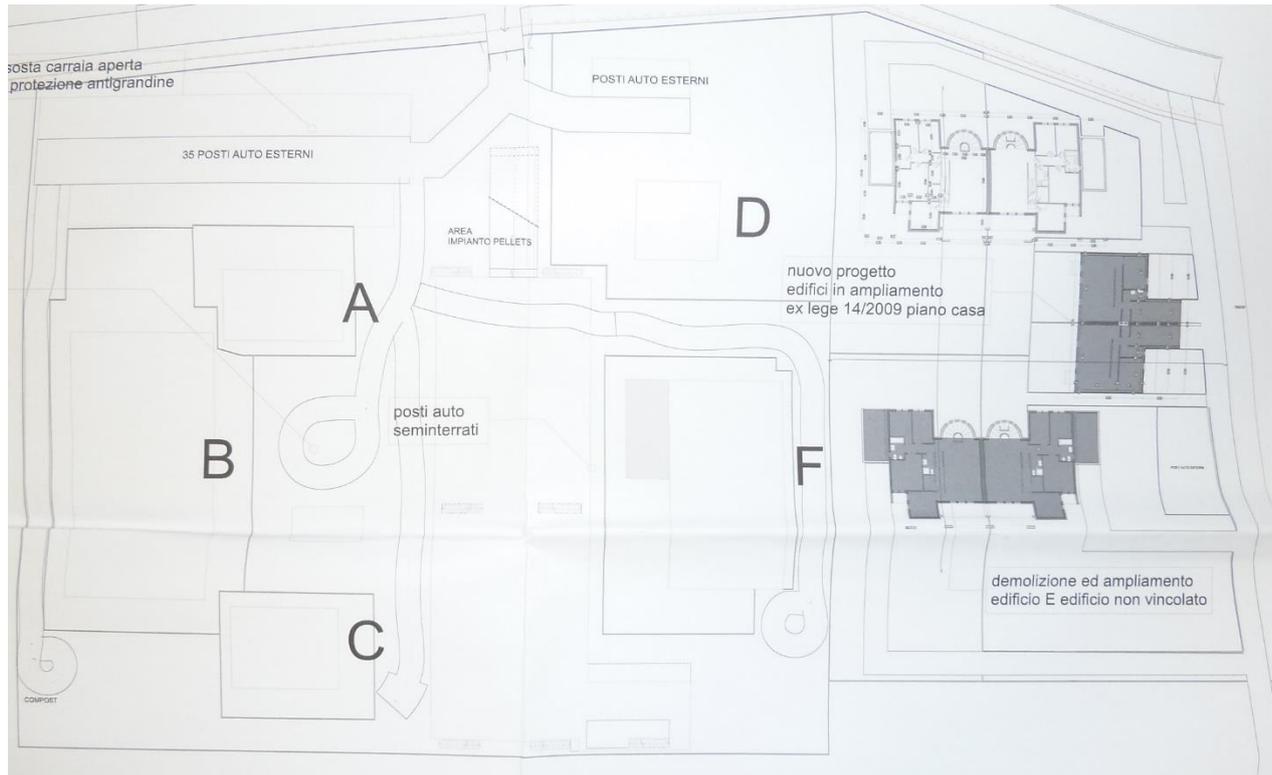
Edificio "F"

- I. Permesso di costruire 2002/300465 del 23.12.2004 (scaduto);
- II. Richiesta di Permesso di Costruire (in rinnovo) PG 2008/542908 del 23.12.2008 (diniego con nota PG 2010/125440 del 22.03.2010 in quanto la ristrutturazione edilizia prevista dal Permesso di Costruire originario non è più consentita, essendo ora ammesso solo il risanamento conservativo per edificio con grado di protezione 2;
- III. Richiesta di Permesso di Costruire (in variante) PG 2011/137738 del 01.04.2011 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2011/483250 del 18.11.2011);
- IV. Richiesta rinnovo Permesso di Costruire PG 2015/576345 del 16.12.2015 per rinnovo Concessione Edilizia 2002/300445 (respinto, in mancanza delle integrazioni richieste, con nota PG 2016/127040 del 15.03.2016);

Consistenza immobile (stato di fatto) secondo documentazione in atti:

- Superficie lorda: 816,96 mq
- Volume lordo: 3.089,62 mc

Si propone di seguito schema planimetrico estratto dagli elaborati di progetto per la migliore visualizzazione degli edifici componenti il compendio.



Schema planimetrico con piante dei fabbricati ed evidenziazione dei relativi lotti di pertinenza

4.1.1 Conformità edilizia:

Alla luce di quanto esposto e verificato si dichiara la non conformità edilizia.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:

P.R.G. – Variante per la terraferma
(approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004
e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008)

Piano di Assetto del Territorio
(approvato con Verbale di Conferenza dei
Servizi del 30.09.2014 e ratificato con D.G.
della Provincia di Venezia n.128 del
10.10.2014)

Piano di Assetto del Territorio / Variante
(adottata con D.C.C. n.56 del 26.09.2019)

Piano degli Interventi: Variante n.4 al P.I.
(approvata con D.C.C. n.45 del 02.04.2015)

In forza della/e delibera/e:

Come sopra riportate in calce agli strumenti
generali di riferimento

Zona omogenea:

Zona territoriale omogenea E – di produzione
agricola – E2.1 – Zona urbanizzata in ambito
agricolo della bonifica

Norme tecniche di attuazione:	Artt. 39-40-42-43-44-45-61-68-70-78 N.T.S.A. del P.R.G.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI Vincolo sismico di cui all'O.P.C.M. n.3274 del 20.03.2003 e s.m.i. Secondo le mappe di vincolo individuate ai sensi del codice della navigazione aerea, approvato con D. Lgs. 151/2006, l'ambito è soggetto a: <ul style="list-style-type: none"> – limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711); – limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite 146,65 m s.l.m. (art. 707); – limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art. 711). I fabbricati esistenti sul mappale 308 sono classificati come "edificio con intervento di tipo codificato 2 – risanamento conservativo" disciplinato dagli artt. 63-65 NTA.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Secondo le limitazioni ed i vincoli sopra indicati
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.	

Consistenza del Compendio

La consistenza attuale degli immobili secondo quanto rilevabile dalla documentazione in atti e riportato al paragrafo 4.1 della presente relazione è di seguito riepilogata:

STATO DI FATTO		
Immobile	Superficie Lorda [mq]	Volume Lordo [mc]
Edificio "A"	394,68	1.226,14
Edificio "B"	850,04	2.467,76
Edificio "C"	407,55	1.344,93
Edificio "D"	200,90	617,77
Edificio "E"	52,00	160,00

Edificio "F"	816,96	3.089,62
Totali (SDF)	2.722,13	8.906,22

Da cui, applicando la percentuale di ampliamento del 45% (per semplicità sia sulla superficie sia sul volume) deriva una potenzialità edificatoria complessiva come di seguito indicato:

STATO DI PROGETTO		
Immobile	Superficie Lorda [mq]	Volume Lordo [mc]
Edificio "A"	394,68	1.226,14
Edificio "B"	850,04	2.467,76
Edificio "C"	407,55	1.344,93
Edificio "D"	200,90	617,77
Edificio "E"	1.276,96	4.167,80
Edificio "F"	816,96	3.089,62
Totali (SDP)	3.947,09	12.914,02

Risposta al quarto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

STATO DI POSSESSO

Gli immobili attualmente risultano liberi.

ATTI DI PROVENIENZA

Atto notarile pubblico – Compravendita a rogito Notaio Caracciolo di Padova in data 03.09.2002, rep. n. 12915, trascritto il 12.09.2002 ai nn. 30460/20486. A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Identificativo corpo: Fabbricati: n.2 fabbricati rurali insistenti sul mappale n.75 del Foglio 2 del Comune di Venezia - Sezione di Favaro Veneto (ora mappale 308 del Foglio 147 Comune di Venezia); n.3 fabbricati rurali insistenti sul mappale n.224 del Foglio 2 del Comune di Venezia - Sezione di Favaro Veneto (ora mappale 308 del Foglio 147 Comune di Venezia); n.1 fabbricato uso abitazione presente sul mappale n.238 del Foglio 2 del Comune di Venezia - Sezione di Favaro Veneto (ora mappale 238 del Foglio 147 Comune di Venezia); **Terreni:** appezzamento di terreno distinto al C.T. del Comune di Venezia Sez. Favaro Veneto, Foglio 2 (ora Foglio 147), Mappali 226 (di mq 957), 227 (di mq 1.850), 230 (di mq 50), 233 (di mq 3.880), 237 (di mq 4.743)

Atto notarile pubblico – Permuta a rogito Notaio Caracciolo di Padova in data 08.07.2004, rep. n. 19674, trascritto il 26.07.2004 ai nn. 28957/18191. A favore e contro: [REDACTED]

A favore e contro: [REDACTED]

Identificativo corpo: Terreni: appezzamento di terreno distinto al C.T. del Comune di Venezia Sez. Favaro Veneto, Foglio 2 (ora Foglio 147), Mappale 236 (contro SACMA S.p.A. a favore SA FRA S.p.A. [REDACTED]) ed appezzamento di terreno distinto al C.T. del Comune di Venezia Sez. Favaro Veneto, Foglio 2 (ora Foglio 147), Mappale 226 ([REDACTED])

Risposta al quinto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

5.1 Vincoli ed oneri giuridici:

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

5.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

5.2.1 Iscrizioni:

- In data **29.04.2019** ai nn. **14283/2368** – **IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 59.000,00, (cinquantanovemila virgola zero), capitale euro 40.876,41 (quarantamilaottocentosettantasei virgola 41), iscritta a Venezia, a favore di

[REDACTED], in forza di Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) in data 05.03.2019 del Tribunale Civile di Bolzano, rep. n. 546, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili: 1) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 2, natura C 7 (tettoie chiuse o aperte); 2) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 3, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 3) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 4, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 4) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 5, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 5) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 6) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 7, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 7) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 2, natura F 2 (unità collabenti); 8) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 3, natura F 2 (unità collabenti); 9) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 4, natura F 2 (unità collabenti); 10) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 11) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 9, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 12) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 2, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 13) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 4, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 14) Comune Venezia, C.T., Foglio 184, Part. 1393 (terreno); 15) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1068 (terreno); 16) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1073 (terreno); 17) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1079 (terreno); 18) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1081 (terreno); 19) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1086 (terreno); 20) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1109 (terreno); 21) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1115 (terreno); 22) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1120 (terreno); 23) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 732 (terreno); 24) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 227 (terreno); 25) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 230 (terreno); 26) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 233 (terreno); 27) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 236 (terreno); 28) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 237 (terreno);

Costo di cancellazione: Tassa fissa (per valori > 40.000 €): 0,5 % del valore ipoteca pari a $0,005 \times 59.000,00 = 295,00$ €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **389,00 €**;

- In data **24.05.2019** ai nn. **17439/2882** – **IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 30.000,00, (trentamila virgola zero), capitale euro 21.349,67 (ventunomilatrecentoquarantanove

virgola 67), iscritta a Venezia, [REDACTED]
 [REDACTED], contro: [REDACTED]
 [REDACTED], in forza di Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) in data 17.05.2019 del Tribunale Civile di Venezia, rep. n. 1197/2019, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili: 1) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 2, natura C 7 (tettoie chiuse o aperte); 2) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 3, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 3) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 4, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 4) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 5, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 5) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 6) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 7, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 7) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 2, natura F 2 (unità collabenti); 8) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 3, natura F 2 (unità collabenti); 9) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 4, natura F 2 (unità collabenti); 10) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 11) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 9, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 12) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 2, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 13) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 4, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 14) Comune Venezia, C.T., Foglio 184, Part. 1393 (terreno); 15) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1068 (terreno); 16) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1073 (terreno); 17) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1079 (terreno); 18) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1081 (terreno); 19) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1086 (terreno); 20) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1109 (terreno); 21) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1115 (terreno); 22) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1120 (terreno); 23) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 227 (terreno); 24) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 230 (terreno); 25) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 233 (terreno); 26) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 236 (terreno); 27) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 237 (terreno);

*Costo di cancellazione: Tassa fissa (per valori < 40.000 €): 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €;***

- **In data 30.05.2019 ai nn. 18111/3016 – IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 50.000,00, (cinquantamila virgola zero), capitale euro 44.871,28 (quarantaquattromilaottocentotrentuno virgola 28), iscritta a Venezia, a favore di

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], contro: [REDACTED]

[REDACTED], in forza di Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) in data 29.05.2019 del Tribunale Civile di Venezia, rep. n. 1311/2019, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili: 1) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 2, natura C 7 (tettoie chiuse o aperte); 2) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 3, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 3) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 4, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 4) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 5, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 5) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 6) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 7, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 7) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 2, natura F 2 (unità collabenti); 8) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 3, natura F 2 (unità collabenti); 9) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 4, natura F 2 (unità collabenti); 10) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 6,

natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 11) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 9, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 12) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 2, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 13) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 4, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 14) Comune Venezia, C.T., Foglio 184, Part. 1393 (terreno); 15) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1068 (terreno); 16) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1073 (terreno); 17) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1079 (terreno); 18) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1081 (terreno); 19) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1086 (terreno); 20) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1109 (terreno); 21) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1115 (terreno); 22) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1120 (terreno); 23) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 227 (terreno); 24) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 230 (terreno); 25) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 233 (terreno); 26) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 236 (terreno); 27) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 237 (terreno);

*Costo di cancellazione: Tassa fissa (per valori > 40.000 €): 0,5 % del valore ipoteca pari a 0,005x50.000,00 = 250,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria: 35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **344,00 €**;*

- **In data 11.07.2019 ai nn. 23724/4062 – IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 70.000,00, (settantamila virgola zero), capitale euro 55.766,12 (cinquantacinquemilasettecentosessantasei virgola 12), iscritta a Venezia, a favore di

in forza di Atto Giudiziario (Decreto Ingiuntivo) in data 17.09.2018 del Tribunale Civile di Venezia, rep. n. 2365/2018, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante gli immobili: 1) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1068 (terreno); 2) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1073 (terreno); 3) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1079 (terreno); 4) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1081 (terreno); 5) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1086 (terreno); 6) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1109 (terreno); 7) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1115 (terreno); 8) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1120 (terreno); 9) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1124 (terreno); 10) Comune Venezia, C.T., Foglio 184, Part. 1393 (terreno); 11) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 227 (terreno); 12) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 230 (terreno); 13) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 233 (terreno); 14) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 236 (terreno); 15) Comune Venezia, C.T., Foglio 147, Part. 237 (terreno); 16) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 17) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 9, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 18) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 2, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 19) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 511, Sub 4, natura A 3 (abitazioni di tipo economico); 20) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 2, natura C 7 (tettoie chiuse o aperte); 21) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 3, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 22) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 4, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 23) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 5, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 24) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 6, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 25) Comune Venezia, C.F., Foglio 184, Part. 103, Sub 7, natura C 6 (stalle, scuderie, autorimesse); 26) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 2, natura F 2 (unità collabenti); 27) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 3, natura F 2 (unità collabenti); 28) Comune Venezia, C.F., Foglio 147, Part. 308, Sub 4, natura F 2 (unità collabenti); 29) Comune Spinea, C.T., Foglio 9, Part. 2435 (terreno); 30) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1116 (terreno); 31) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1117 (terreno); 32) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 1122

(terreno); 33) Comune Venezia, C.T., Foglio 179, Part. 732 (terreno);
*Costo di cancellazione: Tassa fissa (per valori > 40.000 €): 0,5 % del valore ipoteca pari a 0,005x70.000,00 = 350,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria:35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **444,00 €**;*

5.2.2 **Pignoramenti:**

Nessuno.

5.2.3 **Altre trascrizioni:**

- **In data 27.08.2019 ai nn. 29366/20400 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento** in data 03.07.2019, rep. n.82/2019 del Tribunale Ordinario di Venezia, trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni: su richiesta della Dott.ssa Milani Lucia, curatore fallimentare, si provvede d'ufficio alla trascrizione ai sensi dell'art.88 2 comma del R.D. 16.03.1942 n.267, della sentenza con la quale il Tribunale di Venezia dichiara il fallimento della società [REDACTED]

*Costo di cancellazione: Tassa fissa: 200,00 €; Imposta di Bollo: 59,00 €; Tassa ipotecaria:35,00 €; Totale costi cancellazione formalità: **294,00 €**;*

5.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

5.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al sesto punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

6.1.1 **Criterio di stima:**

La peculiarità del bene oggetto di stima per:

- collocazione geografica;
- strumentazione urbanistico-edilizia di riferimento;
- dimensione e consistenza del compendio;
- fase socio-economica del periodo storico più recente, caratterizzata da un consistente trend recessivo del mercato immobiliare in generale;
- l'assoluta eccezionalità dell'attuale e contingente periodo/momento storico, in cui l'emergenza sanitaria ora in corso a livello mondiale si è per così dire sommata alla crisi economico – finanziaria, parimenti globale, avviatasi tra la fine del 2007 e l'inizio del 2008;

conduce a ritenere opportuno operare la valutazione del bene in esame attraverso la procedura nota in letteratura come "metodo del valore di trasformazione" al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene.

In ogni caso si evidenzia come la recente dottrina sia concorde nell'individuare cinque principi generali dell'estimo cui ogni perito dovrebbe attenersi nella formulazione di un giudizio di stima. Tali principi sono così riassumibili:

1. il valore di un bene dipende dallo SCOPO (ragione pratica) per cui la stima è richiesta;
2. il giudizio di stima ha carattere di previsione;
3. il giudizio di stima deve essere motivato da prezzi verificatisi in precedenza per beni similari;
4. il metodo di stima è unico ed è basato sulla comparazione;
5. la stima deve essere oggettiva e deve essere basata sulla teoria dell'ordinarietà.

1. La dipendenza del valore dallo scopo della stima

In base allo scopo per cui la stima è richiesta ed in base alle diverse caratteristiche economiche del bene, conseguono differenti aspetti economici dello stesso e, conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima.

L'identificazione dell'aspetto economico da perseguire rappresenta l'atto prioritario nella formulazione di ogni giudizio di stima.

A ciascuno dei differenti aspetti economici corrispondono, per il medesimo bene e nello stesso mercato, altrettanti valori di stima.

2. Carattere previsionale della stima

La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima.

Il valore di un bene economico è la previsione della relazione tra il grado di utilità del bene stesso e una determinata quantità di moneta.

3. Il prezzo quale fondamento del giudizio di stima

Ogni attribuzione di valore è precedente ad un prezzo che potrà verificarsi ed è preceduta dai prezzi che nel passato si sono verificati: la previsione estimativa deve essere pertanto basata su dati storici e solo in questo modo potrà risultare motivata ed inconfutabile.

4. Unicità del metodo estimativo, basato esclusivamente sulla comparazione

L'unico strumento metodologico nell'estimo è, in definitiva, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, la comparazione tra le circostanze passate e presenti, allo scopo di prevedere il valore come probabile conseguenza di cause conosciute.

5. La teoria dell'ordinarietà

Il giudizio di stima deve avere una generale validità nei confronti della pluralità dei possibili venditori e dei presumibili acquirenti.

In questo caso il più probabile valore di trasformazione si determina dalla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi sostenuti per la trasformazione, essendo un criterio normalmente utilizzato proprio quando gli immobili presentano un potenziale di trasformazione quale l'edificabilità dell'area, indipendentemente dalla presenza di preesistenze; in formula:

$$V_A = V_M - K$$

Ove V_A rappresenta il valore attuale del bene oggetto di stima (fabbricati fatiscenti in stato di abbandono e relativi terreni di pertinenza), V_M valore futuro del bene trasformato (complesso residenziale) e K l'insieme dei costi da sostenere per rendere possibile la trasformazione.

6.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di VENEZIA Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzie immobiliari ed Osservatorio del mercato immobiliare:

Progettazione definitiva in parte già sviluppata dalla ditta attuale intestataria del bene.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2020

Comune: Venezia

Fascia/Zona: Suburbana Favaro Periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Per immobili nuovi, rispondenti alle attuali richieste normative ed esigenze del mercato si ritiene corretto assumere il valore di 1.900 €/mq

Da cui:

V_M – Valore futuro del bene trasformato

S = 3.947,09 mq (superficie residenziale realizzabile)

V_{MU} = 1.900 €/mq (valore unitario di cessione in regime di libero mercato)

V_M = 3.947,09 x 1.900 = 7.499.471 €

K – Costi di trasformazione

Si considera l'insieme dei costi da sostenere per completare l'intervento, compresi il costo per costruire ed ultimare i fabbricati, differenziando il costo per la volumetria su cui è consentito unicamente il risanamento conservativo (350 €/mc) dal costo della nuova volumetria in ampliamento all'esistente (400 €/mc), le spese tecniche connesse, gli oneri concessori comunali, le spese generali e l'utile d'impresa, gli oneri finanziari e le spese per pubblicità-promozionali; quindi:

C_C = Costo di costruzione: 400 €/mc x 4.167,80 mc + 350 €/mc x 8.746,22 mc = 4.728.297 €

S_T = Spese tecniche: 236.415 € (5,0% del costo di costruzione)

O_C = Oneri comunali: 130.028 (2,75 % del costo di costruzione)

S_G = Spese generali ed utile d'impresa: 1.087.508 € (23% del costo di costruzione)

O_F = Oneri finanziari: 165.490 € (3,5 % del costo di costruzione);

S_P = Spese per pubblicità/promozionali: 94.566 € (2% del costo di costruzione)

Complessivamente sommano costi:

K = 4.728.297 + 236.415 + 130.028 + 1.087.508 + 165.490 + 94.566 = 6.442.304 €

Da cui in definitiva:

V_A = V_M – K = 7.499.471 € - 6.442.304 € = 1.057.167 €

6.3.3 Valutazione corpo:

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

Lotto 2

<i>Destinazione</i>	<i>V_M – Valore finale</i>	<i>K – Costi di trasformazione</i>	<i>V_A – Valore attuale</i>
	[€]	[€]	[€]
Esist. + Ampl.	7.499.471	6.442.304	1.057.167
Stima comparativa parametrica del Lotto			€ 1.057.167
Valore corpo			€ 1.057.167
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 1.057.167
Quota di proprietà XXXXXXXXXX			100/100
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.057.167

6.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione per immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi (10%)	€ 105.716,70
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di redazione A.P.E. (8 u.i. esist. x 250 €/ui):	€ 2.000,00
Costi di cancellazione pregiudizievoli (389+294+344+444+294):	€ 1.765,00
Totale adeguamenti e correzioni	€ 109.481,70

6.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (1.057.167 – 109.481,70):	€ 947.685,30
<u>Valore immobile arrotondato:</u>	<u>€ 948.000,00</u>

6bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo: LOTTO 1****Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Si presumono circa € 250,00/u.i. per la redazione dell'A.P.E. di ciascuna u.i. esistente

Risposta al settimo punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

Si conferma il valore di stima precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (100/100 della PIENA PROPRIETA')
----	--

LOTTO N.2: Immobili esistenti

€ 948.000,00**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Elenco Allegati

Allegati:

<u>Allegato 1.1.1</u>	Estratto mappa catastale – Comune di Venezia, Foglio 147 (aggiornato)
<u>Allegato 1.1.2</u>	Estratto mappa catastale – Comune di Venezia, Foglio 147 (2002)
<u>Allegato 1.2.1</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 227
<u>Allegato 1.2.2</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 230
<u>Allegato 1.2.3</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 233
<u>Allegato 1.2.4</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 236
<u>Allegato 1.2.5</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 237
<u>Allegato 1.2.6</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 238
<u>Allegato 1.2.7</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 147, Particella 308
<u>Allegato 1.2.8</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 238
<u>Allegato 1.2.9</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 308, Sub. 1
<u>Allegato 1.2.10</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 308, Sub. 2
<u>Allegato 1.2.11</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 308, Sub. 3
<u>Allegato 1.2.12</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 308, Sub. 4
<u>Allegato 1.2.13</u>	Elenco Subalterni – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 308
<u>Allegato 1.2.14</u>	Elaborato planimetrico – Venezia, C.F., Foglio 147, Particella 308
<u>Allegato 1.3</u>	Certificato di destinazione urbanistica
<u>Allegato 1.4</u>	Relazione notarile ventennale
<u>Allegato 1.5.1</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Iscrizione del 29.04.2019 nn. 14283/2368 (Ipoteca Giudiziale)
<u>Allegato 1.5.2</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Iscrizione del 24.05.2019 nn. 17439/2882 (Ipoteca Giudiziale)
<u>Allegato 1.5.3</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Iscrizione del 30.05.2019 nn. 18111/3016 (Ipoteca Giudiziale)
<u>Allegato 1.5.4</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Iscrizione del 11.07.2019 nn. 23724/4062 (Ipoteca Giudiziale)
<u>Allegato 1.5.5</u>	Formalità pregiudizievoli – Nota di Trascrizione del 27.08.2019 nn. 29366/20400 (Sentenza dichiarativa di fallimento)
<u>Allegato 1.6</u>	Documentazione Fotografica

Risposta al nono punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n.2	IMMOBILI in Venezia – Favaro Veneto (VE), Via Treviso
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 100/100

Identificativo catastale

IMMOBILI:**Identificato al Catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 147, particella 227, Comune Venezia, superficie catastale 18 a 50 ca (pari a 1.850 mq), reddito dominicale € 14,14, reddito agrario € 7,64 – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 147, particella 230, Comune Venezia, superficie catastale 00 a 50 ca (pari a 50 mq), reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,28 – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 147, particella 233, Comune Venezia, superficie catastale 38 a 80 ca (pari a 3.880 mq), reddito dominicale € 29,66, reddito agrario € 16,03 – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 147, particella 236, Comune Venezia, superficie catastale 09 a 00 ca (pari a 900 mq), reddito dominicale € 7,34, reddito agrario € 5,11 – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 147, particella 237, Comune Venezia, superficie catastale 47 a 43 ca (pari a 4.743 mq), reddito dominicale € 38,70, reddito agrario € 26,95 – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 147, particella 238, Comune Venezia, superficie catastale 00 a 77 ca (pari a 77 mq), Ente urbano

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: foglio 147, particella 308, Comune Venezia, superficie catastale 1 ha 26 a 20 ca (pari a 12.620 mq), Ente urbano

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 147, particella 238, Comune Venezia, Zona Censuaria 9, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 41 mq, rendita € 155,45 - Proprietà per 1/1 – Intestazione catastale da rettificare

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 1, Comune Venezia, bcnc ai sub 2/3/4 stessa particella – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 2, Comune Venezia, categoria Unità Collabenti – Proprietà per 1/1

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 147, particella 308, subalterno 3, Comune Venezia, categoria Unità Collabenti – Proprietà per 1/1

	Identificato al Catasto Fabbricati: <u>Intestazione:</u> foglio 147, particella 308, subalterno 4, Comune Venezia, categoria Unità Collabenti – Proprietà per 1/1
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 948.000,00 € Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 948.000,00 €

In fede

San Donà di Piave, 20 marzo 2021

L'Esperto alla stima
Ing. Iunior Francesco TALON