

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA**  
Procedura di Esecuzione Immobiliare

**Esecuzione Immobiliare n. 55/2024**

*promossa da*

**AMCO – Asset Management Company S.p.A.**  
con l'Avv.to Gianluca MORIANI

*contro*

**[REDACTED]**

N. Gen. Rep. **55 / 2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17 / 09 / 2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia BIANCHI**

Custode dei beni: **Dott.ssa Giorgia FRANCESCHETTO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**22 agosto 2024**

**Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza**  
**Codice fiscale:** BRBSFN63S27H823P  
**Studio in:** Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave  
**Telefono:** 0421332720  
**Email:** [stefano.barbazza@virgilio.it](mailto:stefano.barbazza@virgilio.it)  
**Email PEC:** [stefano.barbazza@archiworldpec.it](mailto:stefano.barbazza@archiworldpec.it)

## SCHEDE RIASSUNTIVE

### 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

#### ISCRIZIONI

- In data 19/11/2010 ai nn. R.G. 6553 e R.P. 1383 – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 7.000.000,00 (Capitale Euro 3.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 05/11/2010 rep. n. 149455/16975 del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), a favore della Banca Popolare di Ravenna S.p.A. – con sede in Ravenna (RA) – c.f. 00070300397, contro [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

#### TRASCRIZIONI

- In data 12/03/2024 ai nn. R.G. 1411 e R.P. 1023 – **Verbale di Pignoramento Immobili** Atto Giudiziario datato 09/02/2024 rep. n. 703, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario UNEF Corte d'Appello di Venezia, a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. – con sede in Napoli (NA) – c.f. 05828330638, contro [REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- In data 07/09/2022 ai nn. R.G. 5456 e R.P. 3958 – **Verbale di Pignoramento Immobili** Atto Giudiziario datato 09/08/2022 rep. n. 4528, notificato a mezzo UNEP Tribunale di Venezia, a favore di UnipolRec S.p.A. – con sede in Bologna (BO), contro [REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- In data 05/11/2018 ai nn. R.G. 5813 e R.P. 4090 – **Verbale di Pignoramento Immobili** Atto Giudiziario datato 11/10/2018 rep. n. 6945, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore della BPER Credit Management S.C.P.A. – con sede in Venezia (VE) contro [REDACTED], relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

Quota e diritto reale staggito: quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Comproprietari: Nessuno

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

Gli appezzamenti di terreno si trovano in Comune di Chioggia (VE), località Ca' Lino in Via San Giuseppe.

### 4) Indicazione del prezzo di stima

Valore di stima del Lotto, considerato nello stato di fatto in cui si trova

Euro **1.515.000,00** (euro-un-milione-cinque-cento-quindici-mila/00).

## Sommario

---

1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	Pg 06
2. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567.....	Pg 06
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	Pg 07
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	Pg 07
5. CONFINI.....	Pg 08
6. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pg 08
7. STATO DI POSSESSO.....	Pg 11
8. DESTINAZIONE URBANISTICA .....	Pg 12
9. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pg 13
10. GRAVAMI E ONERI .....	Pg 14
11. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pg 15
12. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pg 18
13. VALUTAZIONE DEI BENI.....	Pg 18
14. SPESE CONDOMINIALI .....	Pg 19
15. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE .....	Pg 19
16. REGIME FISCALE DELLE CESSIONI.....	Pg 20
17. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA	Pg 20
18. ALLEGATI .....	Pg 21

### PREMESSA

\* In data 27/03/2024 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Bianchi ha nominato il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore degli immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe, come da quesiti successivamente elencati;

\* in data 27/03/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina tramite pec;

\* in data 27/03/2024 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha depositato il giuramento di rito per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, veda allegato A;

\* in data 06/05/2024 ha eseguito il primo sopralluogo con il custode Dott.ssa Giorgia Franceschetto;

\* in data 01/08/2024 ha eseguito ulteriore sopralluogo per verifiche varie;

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

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

## Quesiti

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

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

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

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

**1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
- atti di asservimento urbanistici
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi e limiti d'uso

**2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**

\*iscrizioni

\*pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7) - indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

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

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

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

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

10) - alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.

11) - dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;

12) - predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:

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

13) - Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

**L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.**

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**Beni in Comune di Chioggia (VE)  
località Ca' Lino - Via San Giuseppe**

**LOTTO UNICO**

Si tratta della quota pari a 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui fra loro, edificabili, di superficie catastale complessiva di ha 4.33.52 (mq 43.352), siti in Comune di Chioggia (VE), località Ca' Lino, Via San Giuseppe, classificati dal P.R.G. in Sottozona D2.5 - aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione (Art. 82 bis delle N.T.A.). In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art. 6 della ex L.R. n. 24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse. In allegato A1 si riporta la planimetria catastale con evidenziati i Mappali che costituiscono il Lotto e in allegato A2 la vista aerea con evidenziata l'area.

**1) Generalità**

[REDACTED] - con [REDACTED]  
[REDACTED] (VE) - [REDACTED] - CAP [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - [REDACTED] In allegato A3 si riporta [REDACTED]  
[REDACTED]

**Comproprietari**

Nessuno

**Quota e diritto reale staggito**

I beni sono pignorati per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è risultata completa e non sono state rilevate per il ventennio anteriore al pignoramento criticità relative alla continuità delle trascrizioni,

per la quale si rinvia anche alla Certificazione Notarile presente in fascicolo, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 20/03/2024.

### 3) Individuazione dei beni e suddivisione in lotti

#### LOTTO UNICO

Si tratta della quota pari a 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui fra loro, edificabili, di superficie catastale complessiva di ha 4.33.52 (mq 43.352), siti in Comune di Chioggia (VE), località Ca' Lino, Via San Giuseppe, classificati dal P.R.G. in Sottozona D2.5 - aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione (Art. 82 bis delle N.T.A.). In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art. 6 della ex L.R. n. 24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse. Essendo i terreni contigui fra loro, si forma pertanto un Lotto Unico per la vendita.

### 4) Identificazione catastale dei beni

#### LOTTO UNICO

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

Intestato:

[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/1 -

**Catasto Terreni – Comune di Chioggia – Foglio 55 –**

\* **Mappale 101** – orto Classe 2 – ha 0.27.60 – Reddito Dominicale Euro 46,33 – Reddito Agrario Euro 17,11; in allegato **B1** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 103** – orto Classe 2 – ha 0.10.80 – Reddito Dominicale Euro 18,13 – Reddito Agrario Euro 6,69; in allegato **B2** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 346** – orto Classe 2 – ha 2.48.16 – Reddito Dominicale Euro 416,53 – Reddito

Agrario Euro 153,80; in allegato **B3** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 422** – orto Classe 2 – ha 0.33.70 – Reddito Dominicale Euro 56,56 – Reddito Agrario Euro 20,89; in allegato **B4** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 424** – orto Classe 2 – ha 0.10.23 – Reddito Dominicale Euro 17,17 – Reddito Agrario Euro 6,34; in allegato **B5** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 426** – orto Classe 2 – ha 0.14.24 – Reddito Dominicale Euro 23,90 – Reddito Agrario Euro 8,83; in allegato **B6** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 428** – orto Classe 2 – ha 0.70.34 – Reddito Dominicale Euro 118,06 – Reddito Agrario Euro 43,59; in allegato **B7** si riporta la visura catastale;

\* **Mappale 431** – orto Classe 2 – ha 0.18.45 – Reddito Dominicale Euro 30,97 – Reddito Agrario Euro 11,43; in allegato **B8** si riporta la visura catastale;

la superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 4.33.52 (mq 43.352).

## 5) Confini

### LOTTO UNICO

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

- a Nord con i Mappali 501, 709, 647, 421, 104, 86, 102;
- a Est con i Mappali 571, 501, 480, Via S. Giuseppe, 709, 651, 649, 648, 647, 423, 104;
- a Sud con canale consorziale e Mappale 480;
- a Ovest con canale consorziale, Mappale 102.

## 6) Atti di provenienza

### LOTTO UNICO

Gli immobili risultano di proprietà 

 e sono stati oggetto dei seguenti atti notarili:

\* **Atto di scissione parziale e proporzionale** datato 10/09/2020 rep. n. **116166** e racc. n. 37495 del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV), trascritto a Chioggia in data 14/09/2020 ai nn. R.G. 4257 e R.P. 2955, con il quale [REDACTED] si scinde, assegnando [REDACTED] che con il medesimo atto viene costituita, anche gli immobili oggetto della presente relazione. In allegato **C1** si riporta la copia del documento.

Rettifica all'atto di compravendita datato 01/03/2006 rep. 141916, più avanti riportato

\* **Atto di compravendita (scrittura privata)** datato 24/04/2012 rep. n. **151045** e racc. n. 18109 del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia in data 08/05/2012 ai nn. R.G. 2023 e R.P. 1439, con il quale è stato rettificato un errore sui dati catastali riportati nell'atto rep. n. 141916 datato 01/03/2006 del Notaio Caputo, più avanti citato (veniva indicato erroneamente il Mappale 420, ma in realtà si trattava del Mappale 421; si precisa che il Mappale 421 non è oggetto di pignoramento). In allegato **C2** si riporta la copia della Nota di Trascrizione

\* **Atto di trasferimento sede sociale** datato 29/09/2008 rep. n. **147113** e racc. n. 15254 del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia in data 03/10/2008 ai nn. R.G. 6032 e R.P. 3581, con il quale [REDACTED] ha trasferito la sede sociale da [REDACTED] a [REDACTED]. In allegato **C3** si riporta la Nota di Trascrizione.

\* **Atto di compravendita (scrittura privata)** datato 01/03/2006 rep. n. **141916** e racc. n. 12309 del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), trascritto a Chioggia in data 10/03/2006 ai nn. R.G. 1540 e R.P. 819, con il quale [REDACTED] ha acquistato gli immobili oggetto della presente relazione, oltre ad altri.

Nella Nota di Trascrizione del suddetto atto notarile, viene riportato quanto segue:

- *“La vendita ha compreso tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui l’oggetto della vendita si trovava, con tutte le servitù attive e/o passive finora esercitate o subite dalla parte venditrice ed in particolare con quelle indicate nell’atto a rogito Notaio Pastore di Chioggia in data 2 febbraio 1982 rep. n. 11750 (registrato a Chioggia il 12 febbraio 1982 al n. 331 Vol. 113/IO ed ivi trascritto il 26 febbraio 1982 ai nn. 814/698.”*

In allegato **C4** si riportano la Nota di Trascrizione dell’atto del 2006 e in allegato **C4.1** la copia dell’atto notarile del 1982.

\* **atto rep. n. 11185** datato 09/05/1997 del Notaio Livio Penzo di Adria, trascritto a Chioggia in data 28/05/1997 ai nn. R.G. 2503 e R.P. 1798, si veda in allegato **C4.2** la Nota di Trascrizione.

### SERVITÙ

Relativamente alle servitù, lo scrivente ritiene utile riportare alcuni atti notarili, dei quali i terreni in esame sono stati oggetto, benché all’epoca identificati catastalmente con Mappali diversi, successivamente soppressi per originare gli attuali:

\* **atto rep. n. 33564** datato 26/05/1992 (scrittura privata) del Notaio Nicolò Noto di Chioggia, trascritto a Chioggia in data 15/06/1992 ai nn. R.G. 3106 e R.P. 2287, si veda in allegato **C5** la copia della Nota di Trascrizione;

\* **atto rep. n. 4840** datato 22/06/1985 del Notaio Nicolò Noto di Chioggia, trascritto a Chioggia in data 05/07/185 ai nn. R.G. 2281 e R.P. 1830, si veda in allegato **C6** la copia della Nota di Trascrizione;

\* **atto rep. n. 11750** datato 02/02/1982 del Notaio Francesco Pastore di Chioggia, trascritto a Chioggia in data 26/02/1982 ai nn. R.G. 814 e R.P. 698, si veda in allegato **C4.1** la copia del documento.

## 7) Stato di possesso

### LOTTO UNICO

Gli appezzamenti di terreno sono oggetto di un “Contratto di affitto di fondo rustico” stipulato in data 01/01/2024 tra [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] (parte concedente) - [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] - residente a [REDACTED] - c.f. [REDACTED] [REDACTED] (parte affittuaria), registrato all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chioggia il 05/02/2024 al n. 000155 serie 3T e codice identificativo T5L24T000155000YG, si veda in allegato **D1** la copia del documento.

Nel suddetto contratto si legge quanto segue:

- “la parte affittuaria [.....] dichiara di conoscere i terreni e di ritenerli idonei all’esercizio delle attività agricole;”

- “ la durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 01/01/2024 e scadenza al 31/12/2028;”

- “ il canone di affitto viene stabilito per la durata dell’intero periodo in euro 4.000,00 (euro-QUATTROMILA/00). Esso verrà corrisposto dall’affittuario in cinque rate con cadenza annuale di importo ciascuna di euro 800,00 (OTTOCENTO/00) annuali entro e non oltre il 01/01 di ogni anno alla parte concedente, che ne rilascerà quietanza. “

“Il canone come sopra quantificato non è soggetto a rivalutazione per l’intera durata del presente contratto”.

Si evidenzia che il suddetto contratto di affitto è stato firmato anche dai rappresentanti della Federazione Provinciale Coldiretti di Venezia e di Chioggia.

Da informazioni assunte dallo scrivente, [REDACTED] non avrebbe ad oggi versato alcun canone.

A parere dello scrivente, l'importo del canone di affitto di Euro 4.000,00 per la durata dell'intero periodo fissato nel contratto di affitto, risulta vile per il seguente motivo:

- i terreni hanno una notevole estensione (ha 4.33.52), per cui il canone di Euro 4.000,00 per i complessivi 5 anni della durata del contratto corrisponde a soli Euro 185,00 circa a ettaro.

Inoltre i beni erano già oggetto di due pignoramenti, notificati nell'anno 2018 e nell'anno 2022, pertanto il contratto è opponibile.

### 8) Destinazione Urbanistica

Nella cartografia del P.R.G. – Variante generale, Tav. 13.1.E – S. Anna – Ca' Lino – Isola Verde – ricognizione del 18/01/2010 viene riportata la futura realizzazione della modifica alla viabilità di immissione in sicurezza dall'area Ca' Lino nella Statale SS309 "Romea" con la costruzione di una rotatoria da parte di ANAS, opera NON ancora realizzata.

Tabella n. 8	
<b>Strumento urbanistico Approvato:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il vigente P.R.G. , è stato approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 ;</li> <li>- Delibera del C.C. n.148 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati "requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburante";</li> <li>- Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, approvato con deliberazione della C.C. n. 185 del 22/12/2009;</li> <li>- Perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge;</li> <li>- Vincoli ambientali identificati dal D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004;</li> <li>- Conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M.</li> </ul>

	9/2/1990; - Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. del 1996; - Perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267
<b>Zona omogenea:</b>	I terreni in oggetto sono individuati dallo strumento urbanistico vigente in <b>Zona D2.5 “Polo agroindustriale”</b> . Secondo il p.a.l.a.v. in “aree di interesse paesistico ambientale”. (art.21 lettera A), in “ambiti ad agricoltura specializzata orticola”(art. 37), in “parco degli orti” (art. 37) ed in “aree a rischio idraulico” (art.31)
<b>Norme tecniche di attuazione:</b>	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dall’Art. 82bis – Sottozone D2.5 per insediamenti agroindustriali;
<b>Vincolo paesistico ambientale</b>	Secondo il p.a.l.a.v. i terreni ricadono in ambito “di interesse paesistico ambientale”.
<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	NO
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

A miglior chiarimento e per completezza delle informazioni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Chioggia in data 25/07/2024 – Prot. n. 42610, si veda allegato **H1**.

### 9) Regolarità Edilizia

I terreni edificabili in oggetto sono privi di costruzioni e/o edifici, sono attualmente utilizzati per attività agricole, si veda Capitolo 7 “Stato di possesso”.

## 10) Gravami e Oneri

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare di **Chioggia**, lo scrivente ha effettuato le visure ipotecarie, che di seguito riporta:

### ISCRIZIONI

- In data **19/11/2010** ai nn. **R.G. 6553 e R.P. 1383** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di Euro 7.000.000,00 (Capitale Euro 3.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 05/11/2010 rep. n. 149455/16979 del Notaio Alessandro Caputo di Chioggia (VE), a favore della Banca Popolare di Ravenna S.p.A. – con sede in Ravenna (RA) – c.f. 00070300397, contro la [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In allegato **F1** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 35,00

### TRASCRIZIONI

- In data **12/03/2024** ai nn. **R.G. 1411 e R.P. 1023** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 09/02/2024 rep. n. 703, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Venezia, a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. – con sede in Napoli (NA) – c.f. 05828330638, contro [REDACTED] [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In allegato **F2** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00.

- In data **07/09/2022** ai nn. **R.G. 5456 e R.P. 3958** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario datato 09/08/2022 rep. n. 4528, notificato a mezzo UNEP Tribunale di Venezia, a favore di UnipolRec S.p.A. – con sede in Bologna (BO), contro la

██████████ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In allegato F3 si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

- In data 05/11/2018 ai nn. R.G. 5813 e R.P. 4090 – Verbale di Pignoramento Immobili, Atto Giudiziario datato 11/10/2018 rep. n. 6945, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore della BPER Credit Management S.C.P.A. – con sede in Venezia (VE), contro ██████████ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

In allegato F4 si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese per cancellazione formalità pregiudizievole: Euro 294,00

## 11) Descrizioni dei beni

Si tratta di terreni edificabili classificati dal P.R.G. in Sottozona D2.5 - aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione (Art. 82 bis delle N.T.A.), a circa sei chilometri dal centro di Chioggia.

Nei terreni in esame sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art. 6 della ex L.R. n. 24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse.

Gli insediamenti di tipo agroindustriale sono costituiti dal complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla gestione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed ittici, o a servizio dell'agricoltura e della pesca, nell'ambito di quanto indicato dall'art. 6 ex L.R. 24/85. A servizio dell'insediamento agroindustriale è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore, nei limiti di 600 mc.

L'attuazione delle previsioni di Piano in tale sottozona avviene mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, il quale dovrà destinare almeno il 10% della superficie

territoriale a opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi), di cui almeno il 50% a parcheggio e almeno il 10% a verde.

Dalle percentuali sopra citate si ricava:

- mq 43.352 superficie territoriale;
- mq 4.335 10% da destinare a opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi);
- mq 39.017 area al netto della quota delle opere di urbanizzazione primaria;
- mq 19.509 area edificabile massima coperta consentita dal PRG;

le consistenze sopra elencate dovranno trovare applicazione nelle previsioni di piano, mediante preventiva approvazione da parte del Comune di Chioggia di un Piano Urbanistico Attuativo al fine di condividere gli standard urbanistici proposti.

I terreni identificati catastalmente da otto Mappali, tutti contigui tra loro, formano un corpo unico con accesso dalla Via San Giuseppe dal Mappale 431 mediante un accesso largo circa sette metri, posto a confine con il mappale 709, dove è stata costruita una casa unifamiliare.

Si evidenzia che i suddetti terreni sono raggiungibili anche da una strada in terra battuta, alla quale si accede da Via Lungo Brenta, adiacente al civico n. 12; si tratta di una sorta di stradone che costeggia un canale consorziale di irrigazione dei terreni; tale strada in terra battuta (tipo capezzagna) è utilizzata anche dal Consorzio di Bonifica Delta del Po, per le manutenzioni di impianti e corsi d'acqua della rete idrografica minore (canali di scolo), compresa tra i fiumi Bacchiglione e Brenta. Si segnala tuttavia che in prossimità delle aree pignorate è presente un cancello in ferro all'altezza del Mappale 86 (di altra proprietà), in scadente stato di manutenzione.

Si evidenzia che il suddetto stradone è accessibile, ma lo scrivente ha descritto lo stato di fatto, non avendo potuto verificare tutte le servitù.

Per i terreni edificabili soggetti a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato, decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative a tali aree. Si

## 12) Consistenza dei beni

La superficie catastale dei terreni edificabili viene così calcolata:

Catasto Terreni – Comune di Chioggia – Foglio 55 :

1) - Mappale 101	orto	Classe 2	ha 0.27.60
2) - Mappale 103	orto	Classe 2	ha 0.10.80
3) - Mappale 346	orto	Classe 2	ha 2.48.16
4) - Mappale 422	orto	Classe 2	ha 0.33.70
5) - Mappale 424	orto	Classe 2	ha 0.10.23
6) - Mappale 426	orto	Classe 2	ha 0.14.24
7) - Mappale 428	orto	Classe 2	ha 0.70.34
8) - Mappale 431	orto	Classe 2	<u>ha 0.18.45</u>
<b>Superficie catastale complessiva</b>			<b>ha 4.33.52 → mq 43.352</b>

## 13) Valutazione dei beni

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

### FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di terreni edificabili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari.

Sono stati considerati nello specifico i seguenti fattori:

#### Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in periferica (località Ca' Lino);
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi e alla viabilità principale;

- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità dei beni;

#### Fattori specifici

- terreni edificabili con destinazione a polo agroindustriale;
- zona periferica, inserita in un contesto a carattere prevalentemente agricolo;
- per i suddetti terreni non è stato presentato il Piano Urbanistico Attuativo;
- la zona non è dotata di opere di urbanizzazione primaria;
- la viabilità esistente;
- la difficile accessibilità ai mezzi pesanti.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

Lo scrivente dopo aver analizzato i fattori sopra elencati, ritiene di applicare per la stima dei terreni edificabili il seguente valore unitario:

- Euro / mq 35,00.

Nel caso specifico in esame il valore di stima medio del terreno edificabile, risulta:

mq 43.352 x Euro 35,00 = Euro 1.517.320,00

Valore di stima del Lotto, considerato nello stato di fatto in cui si trova

Euro **1.515.000,00** (euro-un-milione-cinque-cento-quindici-mila/00).

#### **14) Spese condominiali**

Non ci sono spese condominiali.

#### **15) Certificazioni Energetiche**

Non necessarie.

## 16) Regime fiscale delle cessioni

La cessione dei terreni sarà soggetta a IVA e :

- Imposta di registro:	Euro	200,00
- Imposta ipotecaria:	Euro	200,00
- Imposta catastale:	Euro	200,00
- Imposta di bollo:	Euro	230,00
- Tassa ipotecaria:	esente	
- Voltura catastale	esente	

## 17) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

### Descrizione e diritto reale staggito

Si tratta della quota pari a 1/1 della piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui fra loro, edificabili, di superficie catastale complessiva di ha 4.33.52 (mq 43.352), siti in Comune di Chioggia (VE), località Ca' Lino, Via San Giuseppe, classificati dal P.R.G. in Sottozona D2.5 - aree destinate agli insediamenti agroindustriali di nuova formazione (Art. 82 bis delle N.T.A.). In tali sottozone sono insediabili esclusivamente attività indicate dall'art. 6 della ex L.R. n. 24/85 comprese le attività commerciali, direzionali e di servizio ad esse connesse.

### Dati catastali

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Ufficio Territorio Catasto  
**Catasto Terreni – Comune di Chioggia – Foglio 55 –**

- \* **Mappale 101** – orto Classe 2 – ha 0.27.60 – Reddito Dominicale Euro 46,33 – Reddito Agrario Euro 17,11;
- \* **Mappale 103** – orto Classe 2 – ha 0.10.80 – Reddito Dominicale Euro 18,13 – Reddito Agrario Euro 6,69;
- \* **Mappale 346** – orto Classe 2 – ha 2.48.16 – Reddito Dominicale Euro 416,53 – Reddito Agrario Euro 153,80;
- \* **Mappale 422** – orto Classe 2 – ha 0.33.70 – Reddito Dominicale Euro 56,56 – Reddito Agrario Euro 20,89;
- \* **Mappale 424** – orto Classe 2 – ha 0.10.23 – Reddito Dominicale Euro 17,17 – Reddito Agrario Euro 6,34;
- \* **Mappale 426** – orto Classe 2 – ha 0.14.24 – Reddito Dominicale Euro 23,90 – Reddito Agrario Euro 8,83;
- \* **Mappale 428** – orto Classe 2 – ha 0.70.34 – Reddito Dominicale Euro 118,06 – Reddito Agrario Euro 43,59;
- \* **Mappale 431** – orto Classe 2 – ha 0.18.45 – Reddito Dominicale Euro 30,97 – Reddito Agrario Euro 11,43;

la superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 4.33.52 (mq 43.352).

**Valore di stima**

Valore di stima del Lotto, considerato nello stato di fatto in cui si trova

Euro **1.515.000,00** (euro-un-milione-cinque-cento-quindici-mila/00).

**18) Allegati**

A) Giuramento del c.t.u.

A1) Estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali pignorati

A2) Vista aerea con evidenziata l'area da stimare

A3) Visura camerale

da B1 a B8) Documentazione catastale

da C1 a C6) Atti notarili

D1) Contratti di affitto di fondo rustico

E1) Certificato di Destinazione Urbanistica (8CD)

da F1 a F4) Ispezioni ipotecarie

G1-G2) Pagamenti contributo mantenimento edificabilità

H1) Documentazione fotografica

\* \* \*

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

San Donà di Piave, 22 agosto 2024

L'Esperto stimatore

Arch. Stefano Barbazza