

# Tribunale di Venezia

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 78/2019

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

Curatore: **Dott.ssa LUCIA MILANI**

Ditta:

██  
già corrente in  
██  
██  
██

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Perizia di stima immobiliare**

**Lotto n.3 – Immobili in Comune di Venezia – Località Marghera**

**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

## SCHEDA RIASSUNTIVA

### LOTTO N. 3 – Immobili in Comune di Venezia – Località Marghera

#### 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]**, 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);
- **In data 30.05.2019 ai nn. 18111/3016 – IPOTECA GIUDIZIALE** per euro 50.000,00, (cinquantamila virgola zero), capitale euro 44.871,28 (quarantaquattromilaottocentosettantuno virgola 28), iscritta a Venezia, a favore di [REDACTED], contro: [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);
  - **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 [REDACTED], contro: [REDACTED], 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);

### 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 Fallimento di ~~SA SPA SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, contro SA SPA SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE DI BUONAFANTINI~~. 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 ~~SA SPA SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE~~.

### 2) INDICAZIONE INTESTATARI, QUOTA E TIPOLOGIA DEI DIRITTI SUI BENI

- *Intestatario del diritto:* ~~SA SPA SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, contro SA SPA SOCIETÀ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE DI BUONAFANTINI~~  
*Tipologia del diritto:* Proprietà  
*Quota del diritto:* 1000/1000

### 3) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI

I beni indicati come "Lotto n.3" sono ubicati in Comune di Venezia (VE), Marghera, con accesso da Via Francesco Carrara su area catastalmente censita al C.T. del Comune di Venezia, Foglio 184, Particelle 103, 1391, 1393 e C.F. del Comune di Venezia, Foglio 184, Particella 103.

### 4) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: **€ 430.000,00** (Euro quattrocentotrentamila/00).

## SOMMARIO

**Lotto n.3: Immobili in Comune di Venezia – Località Marghera**

Venezia (VE), Marghera, Via Francesco Carrara

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.	15
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (quesito n.5)	pag.	15
6) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito n.6)	pag.	19
7) VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA (quesito n.7)	pag.	22
8) ELENCO ALLEGATI (quesito n.8)	pag.	23
9) SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI (quesito n.9)	pag.	23

**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. allegghi 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 **Marghera**  
Via Francesco Carrara

### **Lotto N.3 – Immobili in Comune di Venezia – Località Marghera**

#### **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.

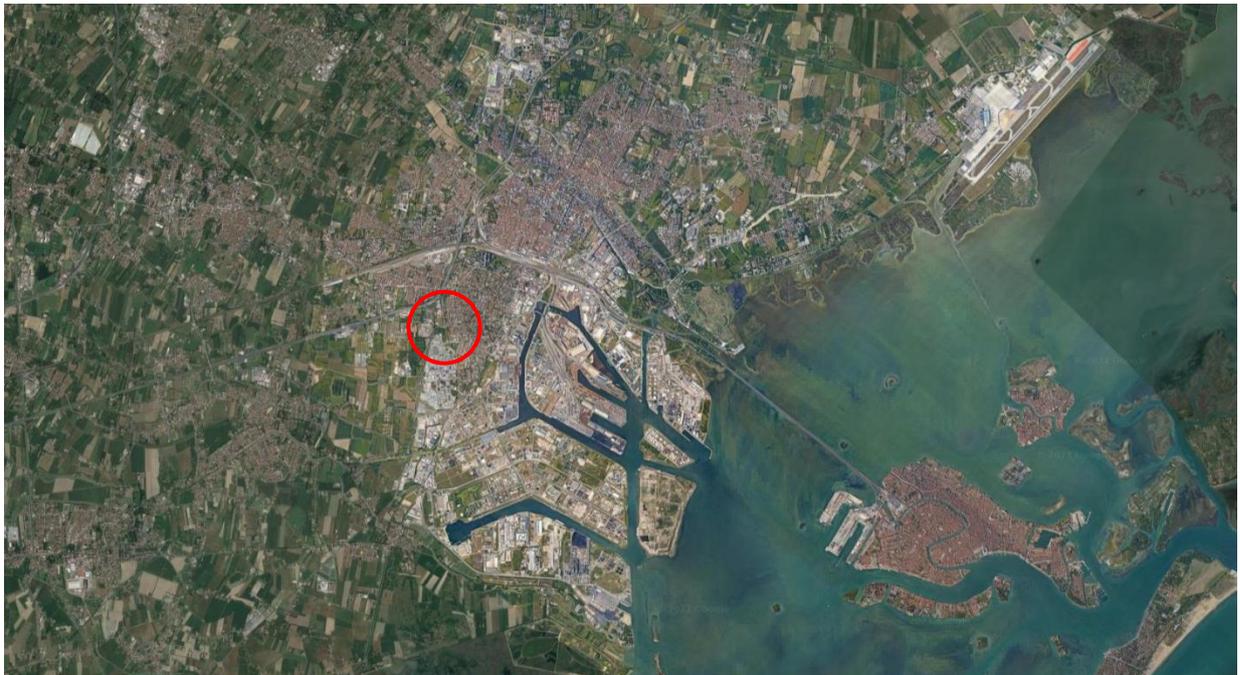
#### **Risposta al secondo punto del quesito**

Individuazione dei beni colpiti e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il presente lotto n.3 risulta essere un compendio immobiliare costituito da terreni collocati in zona a prevalente destinazione residenziale (Zona B.3 – residenziale di completamento), oltre a limitate porzioni ricadenti in ambiti a diversa destinazione, con sovrastanti n.6 fabbricati, n.1 magazzino / deposito di categoria catastale C7 e n.5 garages di categoria catastale C6, attualmente in stato di abbandono e comunque di forte degrado, con alcune parti crollate; il compendio è situato nella Municipalità di Marghera, nella zona occidentale del territorio comunale di Venezia, in prossimità della tangenziale di Mestre e del casello autostradale alle porte della città.

L'area nel suo complesso confina a nord con svincolo della tangenziale, ad ovest con area a verde, a sud con Via Francesco Carrara da cui si accede al lotto, e ad est con area edificata.



*Immagine satellitare con individuazione ambito di riferimento*

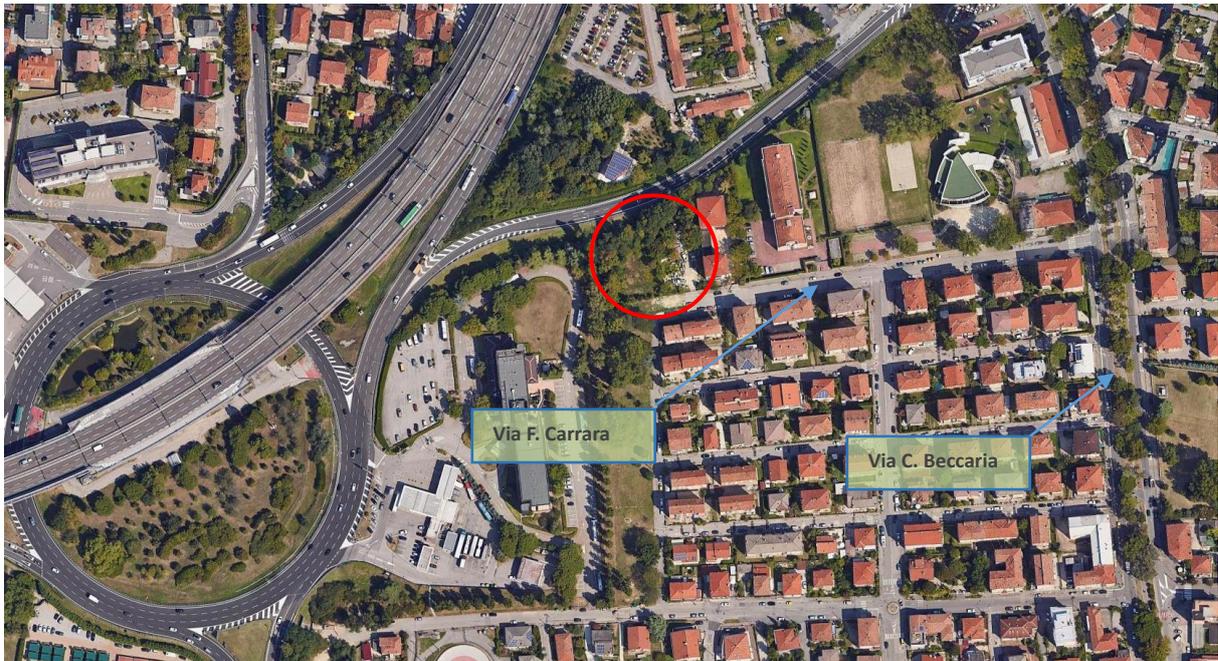


Immagine satellitare con viabilità di accesso al lotto

**Caratteristiche zona:** urbana, a spiccata connotazione residenziale e prossima ad importante nodo stradale / viario di collegamento per tutto il nord-est dell'Italia; il casello autostradale Venezia-Mestre dell'autostrada A4/A57 si trova a meno di 2 km dal lotto.

**Area urbanistica:** L'area ove insiste il complesso in esame ricade prevalentemente in zona B.3 residenziale di completamento; una fascia sul limite ovest del lotto (lato tangenziale) ricade in zona "aut.apq.v" per verde attrezzato (parco, gioco), mentre la fascia a nord (mappale 1393) ricade in area "mob.vas" destinata a verde di arredo stradale. Nella zona B.3 sono consentiti gli interventi indicati nell'art. 8 delle NTSA, tra cui la demolizione con ricostruzione, come meglio precisato nel seguito.

**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 (Negozi vari, Supermercati, Poste, Ristoranti, Strutture Ricettive, Banche), alla collettività (Scuole, Chiese, Ospedali) ed alle attività commerciali/produktive e di servizio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale (nelle immediate vicinanze), industriale (polo industriale di Marghera).

**Importanti centri limitrofi:** Padova, Treviso, Chioggia.

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

**Attrazioni storiche:** 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 lunga percorrenza che collegano il capoluogo veneto con Torino, Roma, Firenze, Genova, Napoli, Salerno, Bari, Lecce, Ginevra, Vienna, Monaco di Baviera, Parigi. La stazione di Mestre, oltre a servire anche la Municipalità di Marghera, risulta centrale nell'ambito del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (SFMR) della Regione Veneto. Le altre stazioni dell'area mestrina sono quelle di Venezia Carpenedo, Venezia Porto



Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 106,29;  
Intestazione: foglio 184, particella 103, subalterno 6, Comune Venezia, Zona censuaria 9,  
Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 106,29;  
Intestazione: foglio 184, particella 103, subalterno 7, Comune Venezia, Zona censuaria 9,  
Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 106,29;  
Intestazione: foglio 184, particella 103, subalterno 8, Comune Venezia, bcnc.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

## Risposta al terzo punto del quesito

Regolarità urbanistica

L'area ove insiste il complesso edilizio ricade all'interno di tre diverse classificazioni della V.P.R.G. Comunale per la Terraferma. In particolare la quasi totalità della particella 103, come pure l'intera particella 1391, ricadono in Zona B.3, residenziale di completamento, mentre la parte rimanente (una fascia ad ovest avente un'ampiezza media di circa 9,5 m) ricade all'interno di una zona con destinazione a verde attrezzato. La particella 1393 è invece interamente compresa all'interno di area a destinazione per verde di arredo stradale.

Le NTA all'articolo 8.5 prevedono per le aree B.3 i seguenti parametri edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq;
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max): 12,50 ml;
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml;
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml;
- e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

### **A Residenza:**

- A1 alloggi (o abitazioni);
- A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.);
- A3 funzioni complementari alla residenza.

### **E Strutture ricettive:**

- E1 alberghi, pensioni;
- E2 motels;
- E4 residenze turistico – alberghiere.

**F Attrezzature collettive:** servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; residenze protette.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della V.P.R.G., quali quelli in esame, con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alla Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp.

Per le aree a destinazione di verde attrezzato ed a verde di arredo stradale è escluso ogni tipo di edificazione.

Nell'immagine seguente si propone l'inquadramento urbanistico tratto dal geoportale del Comune di Venezia:



Destinazioni urbanistiche dell'area

In ogni caso sono inoltre consentiti gli interventi di riqualificazione, già consentiti dal PRG, integrati anche secondo quanto ora previsto dalla recente L.R. 04.04.2019 n. 14 avente per oggetto: **“Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", pubblicata nel BUR n.32 del 05 aprile 2019.**

Appaiono rilevanti per gli scopi della presente relazione le possibilità concesse dal Titolo III – Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare quelle di cui all’**art. 6 - Interventi edilizi di ampliamento**, che in funzione della tipologia di interventi grada la possibilità di ampliamento dal 15% sino al 60% dell’esistente, e dell’**art. 7 – Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio**, che parimenti grada la possibilità di ampliamento dal 25% sino al 100% dell’esistente, sempre in funzione della tipologia degli interventi.

#### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Venezia, così come messi a disposizione dall’Archivio Generale, relativi al compendio in esame.

##### **Numero pratica: P.E. 11161/00**

Intestazione: XXXXXXXXXX

Note tipo pratica: Concessione in Sanatoria ex art. 31 e seguenti, Capo IV, Legge 28.02.1985 n.47

Per lavori di: Sanatoria per opere abusivamente eseguite e consistenti in costruzione n.5 box in lamiera uso garage e costruzione di capannone artigianale.

Presentazione in data 28/03/1986, prot. n. 8/16861

Rilascio Concessione in Sanatoria in data: 30.05.1995 al prot. n. 16861/11161/00

Condizioni: la concessione in sanatoria viene rilasciata fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di agibilità/abitabilità all’uso richiesto per il quale va presentata apposita istanza

Richiesta di Agibilità: non presentata

##### **Numero fascicolo: 2011.XII/2/2.5699**

**Numero pratica: P.E. 2011/288765 PG**

Intestazione: SA.FRA. S.C. A R.L. (c.f. e p.i. 00392410270)

Tipo pratica: Richiesta di Permesso di Costruire

Per lavori di: Demolizione e ricostruzione con contestuale ampliamento ai sensi art.3 L.R. 14/2009 e L.R. 13/2011

Presentazione in data 11/07/2011 al n. di prot. 2011/288765 PG

Esito: Istanza respinta in data 05.09.2012 con nota prot. n. 2012/368085 (progetto non conforme a D.M. 1444/68)

**Numero fascicolo: 2013.XII/2/2.8293**

**Numero pratica: P.E. 2013/521065 PG**

Intestazione: SA.FRA. S.C. A R.L. (c.f. e p.i. 00392410270)

Tipo pratica: Richiesta di Permesso di Costruire

Per lavori di: Demolizione e ricostruzione con contestuale ampliamento ai sensi art.3 L.R. 14/2009 e L.R. 13/2011

Presentazione in data 29/11/2013 al n. di prot. 2013/521065 PG

Esito: Istanza respinta in data 08.07.2014 con nota prot. n. 2014/287178 (carenze progettuali e non conformità ad NTGA della VPRG).

**4.1.1 Conformità edilizia:**

Alla luce di quanto esposto e verificato si dichiara la 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)

**In forza della/e delibera/e:**

Come sopra riportate in calce agli strumenti  
generali di riferimento

**Zona omogenea:**

Parte: Zona territoriale omogenea “B.3” - zona  
residenziale di completamento

Parte: Zona territoriale omogenea “aut.apq.v”  
- zona per verde attrezzato (parco, gioco)

Parte: Zona territoriale omogenea “mob.vas” -  
zona per verde di arredo stradale

**Norme tecniche di attuazione:**

Artt. 8-56-62 N.T.S.A. del P.R.G. (articoli  
principali per le tre zone urbanistiche)

**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:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica.

<b>Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?</b>	SI
<b>Se si, di che tipo?</b>	Secondo le limitazioni ed i vincoli sopra indicati
<b>Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?</b>	NO
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

### Consistenza del Compendio

La consistenza attuale degli immobili (capannone artigianale e n.5 box metallici ad uso garages) secondo quanto rilevabile dalla documentazione in atti è di seguito riepilogata:

STATO DI FATTO			
Immobile	Superficie Lorda [mq]	Altezza media [ml]	Volume Lordo [mc]
Capannone	121,20	3,75	454,50
Garage 1	14,31	1,90	27,19
Garage 2	14,31	1,90	27,19
Garage 3	14,31	1,90	27,19
Garage 4	14,31	1,90	27,19
Garage 5	14,31	1,90	27,19
<b>Totali (SDF)</b>	<b>192,75</b>		<b>590,45</b>

Un altro parametro significativo per gli scopi della presente relazione con riferimento allo stato di fatto del compendio risulta essere la consistenza della porzione della particella 103 ricadente in zona urbanistica B.3 (residenziale di completamento), per la quale, come si è visto, la strumentazione urbanistica vigente consente, per gli edifici esistenti con Sp inferiore a 400 mq, l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp.

Sulla base dei dati catastali si ha quindi:

**Fg.184 / Particella 103**

Consistenza totale: 2.205 mq

Consistenza porzione in area a verde attrezzato: circa 9,50 x 38,5 = 366 mq

Consistenza porzione in area B.3: 2.205 – 366 = 1.839 mq**Risposta al quarto punto del quesito**

Stato di possesso e atto di provenienza

**STATO DI POSSESSO**

Gli immobili attualmente sono nella disponibilità della ditta [REDACTED]

**ATTI DI PROVENIENZA****Atto notarile pubblico – Compravendita** a rogito Notaio Mario Faotto di Venezia in data 26.05.2000, rep. n. 114.790, racc. n. 16.943, trascritto il 14.06.2000 ai nn. 18263/12181. A favore: [REDACTED]

[REDACTED], Contro: [REDACTED]

**Identificativo corpo: Fabbricati:** n.1 capannone e n.5 garages con relativo scoperto di pertinenza insistenti sul mappale n.103 del Foglio 10 del Comune di Venezia - Sezione di Chirignago (ora mappale 103 del Foglio 184 Comune di Venezia), subalterni 2 (capannone), 3, 4, 5, 6, 7 (garages).**Atto notarile pubblico – Permuta** a rogito Notaio Mario Faotto di Venezia in data 13.07.2004, rep. n. 125.701, racc. n. 19.768, trascritto il 17.07.2004 ai nn. 27833/17462. A favore e contro: [REDACTED]

[REDACTED] A favore e contro: [REDACTED]

**Identificativo corpo: Terreni:** area urbana di 8 mq distinta al C.T. del Comune di Venezia Sez.

Chirignago, Foglio 10 (ora Foglio 184), Mappale 1391 (contro [REDACTED])

[REDACTED] ed a favore [REDACTED], ed area urbana di 0,35 mq distinta al C.T. del

Comune di Venezia Sez. Chirignago, Foglio 10 (ora Foglio 184), Mappale 1390 (contro [REDACTED])

**Atto notarile pubblico – Compravendita** a rogito Notaio Bordieri in data 20.11.2003, rep. n. 78.174, trascritto il 28.11.2003. A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Identificativo corpo: Terreni:** appezzamento di terreno distinto in catasto sul mappale n.1393 del Foglio 10 del Comune di Venezia - Sezione di Chirignago (ora mappale 1393 del Foglio 184 Comune di Venezia).**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:**



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 (quarantaquattromilaottocentosettantuno virgola 28), iscritta a Venezia, a favore di [REDACTED] contro: [REDACTED] 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



trascritto a Venezia, a favore di: Massa dei creditori del Fallimento di ~~SA SPA SOCIETÀ~~  
~~IN LIQUIDAZIONE~~ 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 ~~SA SPA SOCIETÀ~~

*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:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2020

Comune: Venezia

Fascia/Zona: Suburbana Chirignago 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 2.000 €/mq

Da cui:

$V_M$  – Valore futuro del bene trasformato

Indicando con  $S_T$  la porzione del lotto in esame suscettibile di trasformazione in quanto ricadente in area urbanistica di tipo B.3 residenziale di completamento, come indicato al paragrafo 4 / Consistenza del compendio, ed applicando alla potenzialità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale ( $U_f$ ) una prudenziale percentuale di ampliamento, pari al 60% dell'esistente, derivata dall'applicazione della L.R. 04.04.2019 n. 14 (Veneto 2050), si ha:

$$S_T = 1.839 \text{ mq}$$

$$U_f \text{ (indice di utilizzazione fondiaria)} = 0,70 \text{ mq/mq}$$

$$S_0 = 1.839 \times 0,70 = 1.287 \text{ mq (superficie residenziale realizzabile da PRG)}$$

$$\text{Vol.}_{\text{ESIST.}} = 590,45 \text{ mc}$$

$$\text{Vol.}_{\text{AMPL.}} = 590,45 \times 0,6 = 355 \text{ mc (volume in ampliamento "Veneto 2050")}$$

$$\text{Vol.}_{\text{TOT.}} = (1.287 \times 3) + 355 = 4.216 \text{ mc (volume totale di progetto)}$$

$$S_{\text{TOT.}} = 4.216 / 3 = 1.405 \text{ mq (superficie totale di progetto)}$$

$$V_{\text{MU}} = 2.000 \text{ €/mq (valore unitario di cessione in regime di libero mercato)}$$

$$\underline{V_M} = 1.405 \times 2.000 = \underline{2.810.000 \text{ €}}$$

K – Costi di trasformazione

Si considera l'insieme dei costi da sostenere per completare l'intervento, compresi il costo di demolizione dell'esistente, il costo per costruire ed ultimare il/i nuovi fabbricati, 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:

$$C_D = \text{Costo di demolizione: } 50 \text{ €/mc} \times 590 \text{ mc} = 29.500 \text{ €}$$

$$C_C = \text{Costo di costruzione: } 400 \text{ €/mc} \times 4.216 \text{ mc} = 1.686.400 \text{ €}$$

$$S_T = \text{Spese tecniche: } 118.048 \text{ € (7,0\% del costo di costruzione)}$$

$$O_C = \text{Oneri comunali: } 50.592 \text{ € (3 \% del costo di costruzione)}$$

$$S_G = \text{Spese generali ed utile d'impresa: } 387.872 \text{ € (23\% del costo di costruzione)}$$

$$O_F = \text{Oneri finanziari: } 59.024 \text{ € (3,5 \% del costo di costruzione);}$$

$$S_P = \text{Spese per pubblicità/promozionali: } 25.296 \text{ € (1,5\% del costo di costruzione)}$$

Complessivamente sommano costi:

$$\underline{K} = 29.500 + 1.686.400 + 118.048 + 50.592 + 387.872 + 59.024 + 25.296 = \underline{2.356.732 \text{ €}}$$

Da cui in definitiva:

$$\underline{V_A} = V_M - K = 2.810.000 \text{ €} - 2.356.732 \text{ €} = \underline{453.268 \text{ €}}$$

**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 3**

<i>Destinazione</i>	<i>V<sub>M</sub> – Valore finale</i>	<i>K – Costi di trasformazione</i>	<i>V<sub>A</sub> – Valore attuale</i>
	[€]	[€]	[€]
Residenziale	2.810.000	2.356.732	453.268
Stima comparativa parametrica del Lotto			€ 453.268
Valore corpo			€ 453.268
Valore accessori			compresi
Valore complessivo intero			€ 453.268
Quota di proprietà ██████████			1000/1000
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 453.268</b>

**6.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione per immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi (5%)	€ 22.663,40
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
Costi di cancellazione pregiudizievoli (389+294+344+444+294):	€ 1.765,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 24.428,40</b>

**6.5.5Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (453.268 – 24.428,40):	€ 428.839,60
<b><u>Valore immobile arrotondato:</u></b>	<b><u>€ 430.000,00</u></b>

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

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: n.p.

**Risposta al settimo punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

Si conferma il valore di stima precedentemente indicato.

ID	Valore diritti e quota (1000/1000 della PIENA PROPRIETA')
<b>LOTTO N.3: Immobili esistenti</b>	<b>€ 430.000,00</b>

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Elenco Allegati

#### Allegati:

<u>Allegato 1.1</u>	Estratto mappa catastale – Comune di Venezia, Foglio 184
<u>Allegato 1.2.1</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 184, Particella 103
<u>Allegato 1.2.2</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 184, Particella 1391
<u>Allegato 1.2.3</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.T., Foglio 184, Particella 1393
<u>Allegato 1.2.4</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 2
<u>Allegato 1.2.5</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 3
<u>Allegato 1.2.6</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 4
<u>Allegato 1.2.7</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 5
<u>Allegato 1.2.8</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 6
<u>Allegato 1.2.9</u>	Visura storica per immobile – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 7
<u>Allegato 1.2.10</u>	Scheda Catastale – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 2
<u>Allegato 1.2.11</u>	Scheda Catastale – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 3
<u>Allegato 1.2.12</u>	Scheda Catastale – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 4
<u>Allegato 1.2.13</u>	Scheda Catastale – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 5
<u>Allegato 1.2.14</u>	Scheda Catastale – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 6
<u>Allegato 1.2.15</u>	Scheda Catastale – Venezia, C.F., Foglio 184, Particella 103, Sub. 7
<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.3	<b>IMMOBILI</b> in Venezia – Marghera (VE), Via Francesco Carrara
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Diritto reale staggito: piena proprietà Quota del diritto staggito: 1000/1000

Identificativo catastale	<p><b>IMMOBILI:</b></p> <p><b>Identificato al Catasto Terreni:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, Comune Venezia, Qualità Ente Urbano, superficie catastale 22 a 05 ca (pari a 2.205 mq) – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Terreni:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 1391, Comune Venezia, Qualità Ente Urbano, superficie catastale 00 a 08 ca (pari a 8 mq) – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Terreni:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 1393, Comune Venezia, Qualità Prato, Classe U, superficie catastale 03 a 54 ca (pari a 354 mq), reddito dominicale € 3,11, reddito agrario € 1,10 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 2, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria C/7, Classe 3, Consistenza 121 mq, superficie catastale totale 119 mq, rendita € 124,98 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 3, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 106,29 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 4, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 106,29 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 5, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 106,29 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 6, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 106,29 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 7, Comune Venezia, Zona censuaria 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 106,29 – Proprietà per 1/1</p> <p><b>Identificato al Catasto Fabbricati:</b>  <u>Intestazione:</u> foglio 184, particella 103, subalterno 8, Comune Venezia, bcnc – Proprietà per 1/1</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <b>430.000,00 €</b></p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": <b>430.000,00 €</b></p>

In fede  
San Donà di Piave, 07 maggio 2021

L'Esperto alla stima  
**Ing. Iunior Francesco TALON**