

Dott. Agr. Caprera Paolo

Via Brianza 19 - Oriago
30034 MIRA
cell: 338/7581536 cell: 347/4276344
C. Fisc.: CPRPLA58M07L736T P. Iva: 01283920286
email: pcaprera@libero.it, p.caprera@conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI VENEZIA

=====
Consulenza Tecnica di Ufficio

Nell'esecuzione immobiliare promossa da :

contro

G.E. dott.ssa T. Vettore

Fascicolo n° 296/22 R.G.E.

=====
L'Ill.mo Signor G.E. della causa riportata all'intestazione, dott.ssa Tania Vettore, ha nominato il sottoscritto dott. agr. Paolo Caprera, nato a Venezia-Mestre il 07/08/58 e con studio in Venezia-Mestre – Via N. Sauro 17, consulente tecnico dell'Ufficio, disponendo la prestazione del giuramento e formulando il quesito tramite apposita ordinanza (giuramento successivamente prestato in Cancelleria il giorno 14 gennaio 2022).

Quesito:

1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art 567 del codice e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la

manca o l'inefficienza della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore precedente 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 delle I.I. D.D., 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 del pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi siano 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 ciascun 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 da essa 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 delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi, attesti 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 ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 resteranno 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:

Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:

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

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – senza, tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima -, le eventuali cause in corso;

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 al mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima 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 di eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene, al netto di tali detrazioni e correzioni, comprese quella di cui al punto 8bis;

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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti 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) Alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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 I.V.A., e se l'immobile è un bene strumentale all'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,
- identificazione catastale
- valore attribuito.

Rediga, infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 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.

ALLO SCOPO DI ESPLETARE L'INCARICO IL C.T.U. :

- ha eseguito tutti i sopralluoghi delle operazioni peritali in piena collaborazione con il custode, che ha reso noto degli stessi alla esecutanda debitrice ed ai suoi familiari;
- ha effettuato le necessarie indagini tecniche presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio per le visure catastali e le planimetrie – Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ufficio del Registro, ora riuniti nel Dipartimento Unico delle Entrate, per l'esame delle trascrizioni ed iscrizioni esistenti – Comuni di Quarto d'Altino e Venezia), raccogliendo presso gli stessi materiale documentale ed informazioni utili all'indagine;
- ha effettuato dettagliato rilievo dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e, durante i sopralluoghi, numerose riprese fotografiche dello stesso;
- ha eseguito le pertinenti indagini urbanistiche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Quarto d'Altino e Venezia, confrontando i rilievi con gli estratti mappa catastali;
- ha effettuato il confronto, in scala, tra i suddetti estratti mappa e quanto visionato dai rilievi in loco;
- ha reperito ogni informazione utile presso gli operatori delle zone contermini riguardo il mercato immobiliare, al fine di stabilire il valore di mercato dei beni de quibus.

1) ACCERTAMENTI

In base agli atti giudiziari (Atto di pignoramento del 09/09/22 e Verbale di pignoramento del 16/09/22 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Venezia - in data 14/10/22 ai n° 38052/26997, oltre a successiva Istanza di



vendita), i beni oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata sono i seguenti:

In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

C.T. – Comune di Quarto d'Altino - Fig. 1

- map. 859 ha. 0.00.03
- map. 861 ha. 2.69.47
- map. 863 ha. 0.00.03
- map. 865 ha. 0.00.45
- map. 866 ha. 1.46.98
- map. 1063 ha. 0.17.11
- map. 1065 ha. 0.46.80
- map. 1067 ha. 2.31.36

C.T. – Comune di Venezia - Fig. 79

- map. 1 ha. 40.97.88
- map. 33 ha. 23.50.19

1.a. Catastali

Le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Venezia hanno evidenziato la seguente situazione:

- Le unità immobiliari descritte (terreni agricoli e di barena) risultano allineate con l'identificazione e la conformazione interna ed esterna, come da planimetrie ivi presenti in deposito; vi è corrispondenza degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto.

DATI RIPORTATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO

- [REDACTED] (Piena proprietà)

Comune di Quarto d'Altino (Ve)

C.T.

Fg. 1	map. 859	ha. 0.00.03	Seminativo arborato
	map. 861	ha. 2.69.47	Seminativo arborato
	map. 863	ha. 0.00.03	Seminativo
	map. 865	ha. 0.00.45	Seminativo
	map. 866	ha. 1.46.98	Seminativo
	map. 1063	ha. 0.17.11	Seminativo
	map. 1065	ha. 0.46.80	Seminativo
	map. 1067	ha. 2.31.36	Seminativo arborato

Comune di Venezia

C.T.

Fg. 79	map. 1	ha. 40.97.88	Incolto produttivo
	map. 33	ha. 23.50.19	Incolto produttivo

1.b. Dei Pubblici Registri Immobiliari

I sopradetti beni sono così pervenuti in proprietà all'esecutanda:

Beni in Comune di Quarto d'Altino

- per la quota di 1/2, gravato di usufrutto uxorio, a seguito di successione della nonna [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (testamento olografo pubblicato il 29/03/44 dal Notaio Candiani Luigi, trascritto in data 22/04/44 ai n° 1091/809, e successiva accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Pretura di Venezia del 15/06/44 Rep. n° 10168 a favore della minore



██████████. L'usufruttuario parziale, ██████████ è
deceduto il ██████████

- Per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione del padre ██████████ deceduto il ██████████ (testamento olografo pubblicato il 02/06/77 dal Notaio Galanti Roberto Rep. n° 43291, trascritto il 19/10/77 ai n° 14969/12168 e successiva accettazione con beneficio d'inventario il 12/05/77 Notaio Sandi Angelo Rep. n° 35777 a favore di ██████████).

Beni in Comune di Venezia

- per la quota di $\frac{1}{2}$, gravato di usufrutto uxorio, a seguito di successione della nonna ██████████ deceduta il ██████████ (testamento olografo pubblicato il 29/03/44 dal Notaio Candiani Luigi, trascritto in data 22/04/44 ai n° 1091/809, e successiva accettazione di eredità con beneficio d'inventario della Pretura di Venezia del 15/06/44 Rep. n° 10168 a favore della minore ██████████. L'usufruttuario parziale, ██████████ è deceduto il ██████████
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ per sentenza del Tribunale di Venezia del 14/05/71 Rep. n° 2822 registrata a Venezia il 03/06/71 al n° 2527, non trascritta.

1.c. Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli alla data degli accertamenti

Trascrizioni contro

- 14/10/22 n° 38052/26997 – Verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Treviso del 16/09/22 Rep. n° 5771/2022, trascritto a favore di ██████████ s.r.l. con sede a ██████████ a carico dell'esecutanda, riguardante i beni oggetto della presente esecuzione.

Iscrizioni

- **05/08/05 n° 34393/8630** – Ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito del 28/07/05, atto Notaio Pietro Maria De Mezzo di S. Donà d/P. Rep. n° 388001, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] riguardante gli immobili di cui al Fg. 1 mapp. 711-712-715-716 del Comune di Quarto d'Altino, a carico dell'esecutanda per capitale €. 500.000,00, totali €. 1.000.000,00, durata anni 12
- **08/11/07 n° 45282/11445** – Ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito del 31/10/07, atto Notaio Candiani Francesco Rep. n° 115193/28161, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] riguardante gli immobili di cui al Fg. 1 mapp. 121-122-620-712-714-716 del Comune di Quarto d'Altino, a carico dell'esecutanda per capitale €. 4.560.000,00, totali €. 6.840.000,00, durata anni 2
- **09/07/09 n° 24318/5277** – Ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito del 06/07/09, atto Notaio Fumo Enrico di Treviso Rep. n° 97968/37298, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] riguardante gli immobili di cui al Fg. 1 mapp. 121-122-620-712-714-716 del Comune di Quarto d'Altino, a carico dell'esecutanda per capitale €. 2.000.000,00, totali €. 4.000.000,00, durata anni 15
- **21/12/09 n° 43797/9745** – Ipoteca volontaria a garanzia di apertura credito del 17/12/09, atto Notaio Fumo Enrico di Treviso Rep. n° 98487/37654, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] riguardante gli immobili di cui al Fg. 1 mapp. 121-122-620-712-714-716 del Comune di Quarto d'Altino, a carico



dell'esecutanda, terzo datore (debitore non datore) [REDACTED], per capitale €. 160.000,00, totali €. 320.000,00, durata anni 4

- 25/07/17 n° 24650/4238 – Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a seguito di sentenza di condanna del Tribunale di Venezia del 02/02/17 Rep. n° 297/2017, riguardante gli immobili di cui al Fg. 1 mapp. 861-863-865-866 del Comune di Quarto d'Altino (ed altro terreno non interessato al presente procedimento) per capitale €. 250.000,00, totali €. 350.000,00.

1.d. Accertamenti urbanistici

Comune di Quarto d'Altino (Ve)

A seguito di richiesta del sottoscritto, gli Uffici Urbanistica del Comune di Quarto d'Altino hanno permesso di ricostruire, con riguardo ai beni immobile de quibus, la seguente destinazione urbanistica:

- *Terreni Fg. 1 mapp. 859-861-863-865-866*

In base agli strumenti urbanistici vigenti, i terreni de quo sono inseriti in:

- **zona E2 – aree agricole-produttive non integre caratterizzate dall'elevato frazionamento delle proprietà (riferimenti artt. 61, 63 N.T.O. del P.I.)**

- *Terreni Fg. 1 mapp. 1063-1065-1067*

In base agli strumenti urbanistici vigenti, i terreni de quo sono inseriti in:

- **zona Fc - zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Sottozona Fc.1 – aree attrezzature a parco e per il gioco e lo sport (riferimenti artt. 66, 69 delle N.T.O. del P.I.)**

Per tali aree è prevista modalità di intervento edilizio diretto previa predisposizione di adeguati progetti, tranne che per quelle zone nelle quali il P.I. prevede l'approvazione di P.U.A.

Comune di Venezia

A seguito di richiesta del sottoscritto, gli Uffici Urbanistica del Comune di Venezia hanno permesso di ricostruire, con riguardo ai beni immobile de quibus, la seguente destinazione urbanistica:

- *Terreni Fg. 79 mapp. 1-33*

In base agli strumenti urbanistici vigenti i terreni de quo sono inseriti in:

- **zona all'interno della Conterminazione Lagunare (Decreto del Ministero LL.PP. n. 9 /1990, Gazzetta Ufficiale n. 44 del 22/2/1990)**

Nel V.P.R.G. per la laguna e Isole Minori:

Nella tavola B.1.1 Zone territoriali omogenee e suddivisione della laguna in sistemi, i mappali 1 (parte), 33 vengono individuati nell'ambito lagunare "n. 2 - Foci dei fiumi Dese - Sile" del sistema della laguna aperta in zona territoriale omogenea "A" (articoli 5, 6, 7 delle norme tecniche di attuazione). Il mappale 1 (altra parte), per una esigua porzione marginale a ovest, viene individuato nell'ambito lagunare "n. 49 - Canale Silone" del sistema della laguna aperta in zona territoriale omogenea "A" (articoli 5, 6, 7 delle norme tecniche di attuazione già citate precedentemente).

Nella tavola B.2.1 a, Modalità di intervento nella Laguna aperta, i mappali 1 (parte), 33 vengono individuati nell'ambito lagunare n. 2 in "Area Blu soggetta a navigazione limitata" (articolo 6 delle norme tecniche di attuazione già citate precedentemente). Il mappale 1 (altra parte), per una esigua porzione marginale

a ovest, viene individuato nei “ Canali esistenti” come “Canale Silone” (articolo 6 delle norme tecniche di attuazione già citate precedentemente e Scheda canale n. 49). I mappali 1 (parte), 33 (parte) ricadono in aree (Sistema di barene - canneto della Dossa) classificate come “Elemento di pregio naturalistico” (Scheda ambito n. 2 del fascicolo Sistema della laguna aperta).

Nella tavola B.2.1 b, Modalità di intervento nella laguna aperta - Delimitazione del Parco regionale di interesse locale della Laguna Nord di Venezia, i mappali 1, 33 vengono individuati come “Ambiti a carattere morfogenetico primario” (articolo 5 delle norme tecniche di attuazione già citate precedentemente).

Nella tavola B.2. 4, Sistema della gronda lagunare - Modalità di intervento, il mappale 1 (parte) viene individuato come “Barene e velme” (articolo 44 delle norme tecniche di attuazione già citate precedentemente).

I mappali 1, 33 sono interessati dalla presenza di Vincoli navigazione aerea approvati ENAC.

I mappali 1, 33 sono interessati da Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. n. 42/2004 art. 157).

I mappali 1, 33 sono interessati da Vincolo Paesaggistico, Notevole interesse pubblico (D.Lgs. n. 42/2004 artt. 142-157).

I mappali 1, 33 sono interessati da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).

I mappali 1, 33 sono interessati dal regime di salvaguardia delle “Aree di interesse naturalistico – Natura 2000”. Essi ricadono in area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale).

Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 “Compatibilità PRG/PAT”, per i

mappali 1, 33 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono soggette a "Compatibilità condizionata": di conseguenza si applicano le norme delle VPRG vigenti con le condizioni derivate dagli articoli delle Norme Tecniche del PAT. In particolare, nella Tavola 1.a "Condizioni di Compatibilità", i mappali 1, 33 ricadono nei seguenti temi del PAT:

- Art. 12 - Invarianti di natura ambientale - Lettera C) – Velme e barene;
- Art. 12 - Invarianti di natura ambientale - Lettera A) – Laguna viva.

Da segnalare che sui beni in questione non esistono vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva, né diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

2) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima vengono suddivisi in 3 lotti, così identificabili:

Lotto n° 1

- In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Comune di Quarto d'Altino

C.T.

Fg. 1	map. 859	ha. 0.00.03	Seminativo arborato
	map. 861	ha. 2.69.47	Seminativo arborato
	map. 863	ha. 0.00.03	Seminativo
	map. 865	ha. 0.00.45	Seminativo
	map. 866	ha. 1.46.98	Seminativo

Lotto n° 2

- In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Comune di Quarto d'Altino

C.T.

Fg. 1 map. 1063 ha. 0.17.11 Seminativo
map. 1065 ha. 0.46.80 Seminativo
map. 1067 ha. 2.31.36 Seminativo arborato

Lotto n° 3

- In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Comune di Venezia

C.T.

Fg. 79 map. 1 ha. 40.97.88 Incolto produttivo
map. 33 ha. 23.50.19 Incolto produttivo

=====

Lotto n° 1

- In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Comune di Quarto d'Altino

C.T.

Fg. 1 map. 859 ha. 0.00.03 Seminativo arborato
map. 861 ha. 2.69.47 Seminativo arborato
map. 863 ha. 0.00.03 Seminativo
map. 865 ha. 0.00.45 Seminativo
map. 866 ha. 1.46.98 Seminativo

Superficie complessiva ha. 4.16.96

Descrizione dei beni immobili

Trattasi di terreni agricoli investiti a seminativi e situati in zona periferica del Comune di Quarto d'Altino (confine Ovest Comunale in direzione Venezia),

posti in prossimità di un grande centro commerciale, e costituiti da un corpo unico con accesso lungo il lato Nord dalla pubblica via Pascoli; lungo il lato Sud, il corpo fondiario confina con un canale Consorziiale.

Sono terreni pianeggianti, con sistemazione idraulico-agraria riscontrata alla larga ferrarese e buona presenza di scoline per la regimazione delle acque in eccesso, nonché terreni potenzialmente irrigui, di tessitura a medio impasto e buona fertilità, che ben si adattano a qualsiasi tipo di coltura.

Criteri di valutazione

La tipologia dei beni in esame (terreni agricoli), e le condizioni di mercato relative a beni similari, fanno ritenere opportuno applicare per la valutazione un metodo di stima basato sulla comparazione con i valori ottenuti in sede di libera contrattazione da beni simili oggetto di vendite recenti.

Facendo riferimento ai valori unitari (€/mq.), si stabilisce il valore congruo per i beni in esame, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I beni immobili oggetto della presente esecuzione sono da ritenersi, nel complesso, di ottima commerciabilità,

Valutazione

Nel caso specifico, dalle comparazioni eseguite dal C.T.U. attraverso altre stime effettuate in zona, oltre che tramite l'utilizzo delle fonti interpellate (mediatori ed agenzie immobiliari) e mediante la consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è possibile affermare che i valori unitari correnti di mercato per analoghi terreni agricoli, situati nell'area Est dell'immediato Veneziano (zone di Quarto d'Altino, Marcon, Cà Noghera, Favaro-Dese e Tessera) si attestano in un intervallo compreso tra €/mq. 6,20 ed

€/mq. 9,20 (così come confermato anche dai 2 atti comparabili allegati), a seconda della possibile multifunzionalità degli stessi, legata ad eventuale utilizzo di percorsi equestri e/o paesaggistici, ricettività campestre quali agricompendio, ecc...

Per tale lotto preso in esame, tenuto anche conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, si ritiene opportuno adottare un valore medio alto compreso nell'intervallo sopracitato (€/mq. 8,50), vista la vivacità di interesse del mercato immobiliare per beni di tale tipologia; è un valore che tiene conto anche del pregio agricolo della zona e del notevole interesse che beni simili incontrano nel mercato immobiliare locale.

Sul presente Lotto 1 (al pari del Lotto 2), da ritenersi, nel complesso, di buona commerciabilità, è in vigore un contratto d'affitto intestato ad una società agricola, non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto:

- Valore dei beni

€ (41.696/mq. x mq. 8,50) = € 354.416,00

- Valore dei beni € 354.416,00

(Diconsi Euro Trecentocinquantaquattromilaquattrocentosedici//00)

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico dei beni oggetto del presente Lotto.

delle acque in eccesso. Sono terreni potenzialmente irrigui, di tessitura a medio impasto e buona fertilità, che ben si adattano a qualsiasi tipo di coltura.

Da notare che, quasi centralmente, seppur un po' spostato verso il confine Est, esiste un traliccio metallico a base quadrangolare della linea elettrica, con i fili che in altezza attraversano trasversalmente il fondo.

Criteri di valutazione

La destinazione urbanistica connota le caratteristiche intrinseche della stima e le potenzialità edificatorie dei terreni in oggetto che, come sopraindicato, in base al P.I. di riferimento, risultano essere inseriti in **zona F**.

Trattasi, peraltro, di aree di difficile valutazione, in quanto, applicando il criterio del valore di mercato (o valore venale), si deve tener conto della loro diversa (rispetto ad aree simili) e specifica potenzialità economica; per tali aree, a causa del vincolo cui sono soggette, non sussiste un mercato esplicito, non hanno cioè molti beni simili comparabili (immobili analoghi per destinazione e caratteristiche che siano stati oggetto di compravendita, nel libero mercato, coevi rispetto alla attuale data della stima).

In ogni caso trattasi di aree che presentano inequivocabilmente sia edificabilità di fatto che edificabilità di diritto, seppur di modesta entità.

Sulla base delle suddette considerazioni, nonché sulla base dei nuovi approcci estimativi, **il sottoscritto ritiene opportuno considerare un unico aspetto economico per determinare il valore di stima dell'area, ossia quello comprensoriale.**

Valore di stima comprensoriale

Il criterio di stima del valore comprensoriale per terreni simili a quelli oggetto di stima, vista la difficoltà di attuarne una loro valutabilità diretta, soprattutto per la scarsa presenza di riferimenti di mercato utili per lo sviluppo di un approccio diretto alla stima (metodo sintetico-comparativo), propone un procedimento alternativo per la stima del loro valore venale.

Punto fermo del procedimento risultano essere i dati ed i prezzi che si formano nello stesso mercato di riferimento, nonché la logica formale dello stesso procedimento, che riesce ad esprimere l'utilità dei beni oggetto di valutazione.

Il procedimento che meglio soddisfa le caratteristiche dell'area in questione può essere assimilabile al "valore di trasformazione", sviluppato però su scala più ampia (un'intera zona omogenea di mercato) rispetto ad un singolo lotto edificabile; lo stesso è, pertanto, definibile anche "valore comprensoriale", metodo di stima che consente di individuare il valore di mercato di un'intera zona omogenea (senza dunque in essa distinguere più le funzioni tra la parte destinata ad insediamento privato, e dunque commerciale, e la parte destinata ad infrastrutture ed attrezzature), come differenza tra il valore di mercato dei volumi commerciabili (insediamento privato) ed il costo della trasformazione dell'intera area (includendo, dunque, anche i costi per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi), che risulta appunto integrata da zone omogenee erogatrici di servizi.

Vista la personale esperienza estimativa e le considerazioni effettuate anche in precedenti lavori per tali tipologie di aree in oggetto, il C.T.U. (nel caso specifico) ritiene di fare proprio il "valore comprensoriale" così come definito dai "Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione



dell'I.C.I." utilizzati da diversi Comuni della zona, che variano in media all'incirca attorno ad €/mq. 30,00, tenendo conto dell'indice medio di edificabilità, della classe demografica del Comune, dell'ubicazione, del mercato della zona, e delle caratteristiche proprie dell'area.

Un'ulteriore analisi del prezzo unitario tiene conto anche del fatto che il valore di riferimento espresso non è riferito direttamente ad un valore di mercato di compravendite immobiliari, ma è definito ai fini I.C.I.; si tratta, quindi, di un dato prudenziale, che a parere del sottoscritto soddisfa sia il riferimento temporale, che l'andamento dei mercati dei beni immobiliari.

Non da meno la problematica estimativa si infittisce nella stima tecnica del bene che assume un'utilizzazione intermedia tra l'agricola e l'edificabile.

Il sottoscritto ritiene, inoltre, di procedere determinando in maniera forfettaria un'aliquota di riduzione del valore unitario di mercato dell'area in questione, anche in considerazione delle problematiche di natura idraulico-geologica.

E', pertanto, stimabile una riduzione del valore unitario del bene dell'area edificabile del 30%, ovvero è corretto considerare un valore unitario pari a $(30,00 \text{ €/mq.} \times 0,70) = \text{€/mq.} 21,00$, che si configura come un valore concreto e realistico, intermedio tra quelli che possono caratterizzare il mercato immobiliare delle aree agricole e quello delle aree edificabili.

Valutazione

Per le considerazioni di stima sopra esposte, per tale lotto preso in esame, sempre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, si ritiene opportuno adottare un valore medio comprensoriale attribuibile per le zone urbanistiche di tipo "F" (€/mq. 21,00); è un valore che tiene conto anche del

pregio naturalistico-ambientale della zona (contesto del fiume Sile) e del notevole interesse che beni simili possono incontrare nel mercato immobiliare locale per le fruizioni ammesse dallo strumento urbanistico vigente.

Allo stesso, in questo caso, necessità, però, effettuare una detrazione di circa il 20% a causa dell'importante servitù elettrica esistente, posizionando, quindi, il complessivo valore unitario in €/mq. $(21,00 \times 0,80) = \text{€/mq. } 16,80$.

Tale valore si applicherà alla superficie complessiva del lotto.

Sul presente Lotto 2 (al pari del Lotto 1), da ritenersi, nel complesso, di buona commerciabilità, è in vigore un contratto d'affitto intestato ad una società agricola, non opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto:

- Valore dei beni

€. $(29.527/\text{mq.} \times \text{mq. } 16,80) =$ €. 496.053,60

- Valore dei beni €. 496.053,60

(Diconsi Euro Quattrocentonovantaseimilacinquantatre//60)

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico dei beni oggetto del presente Lotto.

L'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, può comunque attestarsi nell'ordine del 15%, in caso di vendita forzata.

Pertanto:

€. $(496.053,60 \times 0,85) =$ €. 421.645,56



Valore dei beni per vendita forzata € 421.645,56

Diconsi Euro Quattrocentoventumilaseicentoquarantacinque//56

=====

Lotto n° 3

- In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Comune di Venezia

C.T.

Fg. 79 map. 1 ha. 40.97.88 Incolto produttivo

map. 33 ha. 23.50.19 Incolto produttivo

Superficie complessiva ha. 64.48.07

Descrizione dei beni immobili

Trattasi di terreni barenali (2 corpi tra loro staccati) situati nella Laguna Nord, posti a Nord dell'isola di Torcello ed ad Est dell'isola di Sant'Ariano, raggiungibili solo per via acqua tramite imbarcazioni.

Nessun manufatto è presente negli stessi, che si configurano come sito paesaggistico protetto (anche da apposite Direttive Comunitarie), atto soltanto all'utilizzo di appoggio per la pesca nell'antistante laguna ed all'eventuale insediamento nelle velme che li circondano di strutture mobili per l'allevamento di mitili ed altre specie lagunari.

Criteri di valutazione

Alquanto improbabile una stima comparativa per questo specifico tipo di terreni barenali, mancando riferimenti di compravendite degli stessi nella laguna Nord.

Solo l'interpello di pescatori del luogo e di operatori degli ambiti paesaggistici della Laguna Nord, ha fatto convincere il C.T.U. (che pure ha avuto modo di stimare di recente terreni vallivi e barenali nella limitrofa zona di Treporti) sul loro più probabile valore di stima unitario.

Valutazione

Per quanto sopra affermato, ovvero fonti interpellate e conoscenza professionale dello scrivente, è possibile affermare che i valori unitari di mercato per tale tipologia di beni (terreni di barena) si esprimono attorno ad €. 0,60/mq., anche in considerazione dell'enorme estensione degli stessi (oltre 64 ha.)

Pertanto:

- Valore dei beni:

map.	1	€.	(0,60/mq. x mq. 409.788) =	€.	245.872,80
map.	33	€.	(0,60/mq. x mq. 235.019) =	€.	<u>141.011,40</u>
			Totale	€.	386.884,20
-	Valore dei beni			€.	386.884,20

(Diconsi Euro Trecentottantaseimilaottocentottantaquattro//20)

Lo scrivente sottolinea che non si riscontrano vizi tali da effettuare ulteriori detrazioni dal valore base di stima, a carico dei beni oggetto del presente Lotto.

L'abbattimento a garanzia per presunti vizi, previsto per beni soggetti a pignoramento immobiliare, può comunque attestarsi nell'ordine del 15%, in caso di vendita forzata.

Pertanto:

€.	(386.884,20 x 0,85) =	€.	328.851,57
----	-----------------------	----	------------



Valore dei beni per vendita forzata

€ 328.851,57

Diconsi Euro Trecentoventottomilaottococinquantuno//57

=====

Riepilogando:

Lotto n° 1

In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Lotto censito al C.T. – Comune di Quarto d'Altino

Fg. 1	map. 859	ha. 0.00.03	Seminativo arborato
	map. 861	ha. 2.69.47	Seminativo arborato
	map. 863	ha. 0.00.03	Seminativo
	map. 865	ha. 0.00.45	Seminativo
	map. 866	ha. 1.46.98	Seminativo

Lotto n° 2

In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Lotto censito al C.T. – Comune di Quarto d'Altino

Fg. 1	map. 1063	ha. 0.17.11	Seminativo
	map. 1065	ha. 0.46.80	Seminativo
	map. 1067	ha. 2.31.36	Seminativo arborato

Lotto n° 3

In ditta [REDACTED] (Piena proprietà)

Lotto censito al C.T. – Comune di Venezia

Fg. 79	map. 1	ha. 40.97.88	Incolto produttivo
	map. 33	ha. 23.50.19	Incolto produttivo

=====

Pertanto a risposta del quesito formulato, il sottoscritto deposita la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni evenienza.

Il C.T.U.:

Dott. Agr. Paolo Caprera

Oriago di Mira (Ve), 19 giugno 2023

=====

ELENCO ALLEGATI:

- **Scheda riassuntiva della C.T.U.**
- Verbale di giuramento del C.T.U.
- Estratti di mappa
- Visura catastale Quarto d'Altino
- Visura catastale Venezia
- Inquadramenti territoriali Quarto d'Altino
- Inquadramento territoriale Venezia
- Certificato Destinazione Urbanistica Quarto d'Altino
- Certificato Destinazione Urbanistica Venezia
- Contratto d'affitto terreni Quarto d'Altino
- Atti di compravendita comparabili Quarto d'Altino
- Servizi fotografici Lotti 1-2-3
- Supporto informatico CD-rom contenente perizia con allegati e lotti
riepilogativi

