

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare  
Giudice delegato | dott. V. Cantelli  
Curatore fallimentare | dott. M. Dalla Costa  
Consulenti tecnici | arch. M. Bassini – F. Fontana

fallimento 6.2023



03<sup>a</sup>

relazione di stima

beni immobili in  
Mestre – Venezia

**mauro bassini fabrizio fontana** | architetti

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

## Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	3
0.1.	incarico .....	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite .....	4
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni.....	5
0.5.	formazione e consistenza dei lotti. ....	6
capitolo 1.	lotto 03   Sala banchetti su viale Ancona. ....	17
1.1.	lotto 03_ diritto venduto .....	17
1.2.	lotto 03_ ubicazione dei beni .....	17
1.3.	lotto 03_ qualità dei beni.....	17
1.4.	lotto 03_ composizione dei beni .....	17
1.5.	lotto 03_ identificazione catastale odierna dei beni.....	18
1.6.	lotto 03_ correttezza dell'accatastamento. ....	19
1.7.	lotto 03_ storia catastale dei beni. ....	19
1.8.	lotto 03_ confini catastali dei beni.....	19
1.9.	lotto 03_ proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	20
1.10.	lotto 03_ provenienza dei beni.....	20
1.11.	lotto 03_ occupazione   stato locativo   congruità del canone.....	20
1.12.	lotto 03_ condominio .....	20
1.13.	lotto 03_ vincoli ed oneri.....	21
1.14.	lotto 03_ formalità pregiudizievoli .....	21
1.15.	lotto 03_ regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	21
1.16.	lotto 03_ destinazione urbanistica delle aree .....	22
1.17.	lotto 03_ attestazione di prestazione energetica .....	22
1.18.	lotto 03_ descrizione dei beni .....	22
1.19.	lotto 03_ criteri di stima adottati .....	24
1.19.1.	lotto 03_ valore stimato.....	28
.	allegati .....	29

## capitolo 0. premesse generali

### 0.1. incarico

Con comunicazione del 11 ottobre 2023 la curatela informava gli scriventi

- architetto **Mauro Bassini**, nato a Padova il 04 settembre 1964 iscritto  
5 all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero  
1213, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2060, con  
studio al civico 1 della via Enrico Bernardi 1 palazzo A in Rubano di Padova,
- architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto  
10 all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero  
1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con  
studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova,

della loro nomina presso il G.D. quali esperti stimatori dei beni immobili nelle  
disponibilità del Fallimento rubricato al nr. **6.2023** e denominato [REDACTED]

15 [REDACTED] avente ad oggetto attività edilizia ed immobiliare in tutte le sue  
manifestazioni con esclusione di ogni attività di intermediazione, legalmente

[REDACTED]

20 I Consulenti incaricati ricevevano mandato di redigere la relazione di stima dei  
beni immobiliari procedendo preliminarmente con i controlli di rito al fine di  
reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.  
Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in  
ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e  
sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

25 **0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite**

Gli scriventi tecnici in corso di consulenza ed in giorni diversi provvedevano a:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti al fallimento, nonché a reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- 30 • accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi;
- 35 • realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico assegnato.

40 **0.3. limiti**

- A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dei beni (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.
- 45 B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle catastali in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- C. Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni normative da  
50 parte degli organi e/o enti preposti.

- D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

**0.4. assunzioni**

- 55 E. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, i fabbricati siano stati realizzati nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).
- 60 F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.
- G. Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti.
- 65 H. Si assume che la realtà edificatoria sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, qualora in presenza di fabbricati legittimati da titoli abilitativi, le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite a soggetti terzi ed estranei agli scriventi e/o agli organi di procedura (Enti che hanno rilasciato i medesimi titoli o ai professionisti asseveranti).
- 70 I. Si assume che i materiali documentali forniti agli scriventi dall'Ufficio Tecnico Comunale coincidano con tutti quelli presenti presso gli archivi Comunali.
- 75 J. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta agli organi di procedura e agli scriventi Consulenti tecnici.

## **0.5. formazione e consistenza dei lotti.**

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

- 80 1. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 130, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 152,00;
2. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano S1, foglio 140, mappale 769, sub 3, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 1043,24;
3. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 47, 85 Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 88,36;
4. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano S1, foglio 140, mappale 773, sub 2, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 732,00;
5. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano S1, foglio 140, mappale 773, sub 3, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 258,00;
- 90 6. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 33, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
7. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 34, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
8. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 35, Zona 95 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
9. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 36, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
10. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 37, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 100 11. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 38, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
12. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
13. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 40, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 105 14. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 41, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

15. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 42, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 110 16. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 43, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
17. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 44, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
18. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 45, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 115 19. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 46, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
20. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 47, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 120 21. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 71, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
22. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 72, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
23. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 73, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 125 24. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 74, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
25. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 75, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 130 26. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 76, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
27. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 77, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
28. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 78, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 135 29. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 79, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
30. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 80, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;

- 140 31. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 81, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
32. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 82, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
33. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 83, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 145 34. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 84, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
35. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 85, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 150 36. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 86, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
37. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 87, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
38. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 88, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 155 39. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 89, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
40. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 90, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 160 41. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 91, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
42. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 92, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
43. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 93, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 165 44. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 94, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
45. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 95, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 170 46. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 96, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;

47. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 97, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 175 48. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 98, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
49. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 99, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
50. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 100, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 180 51. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 101, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
52. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 102, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
53. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 103, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 185 54. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 104, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
55. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 105, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 190 56. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 113 Piano T-1, foglio 140, mappale 569, sub 8, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 34872,00;
57. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 12, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 8 mq, rendita euro 27,68;
58. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 13, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 195 59. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 14, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
60. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 15, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 200 61. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 16, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
62. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 17, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;

- 205 63. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 18,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
64. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 19,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
65. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 20,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 210 66. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 21,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 16 mq, rendita euro 55,36;
67. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 32,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
68. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 84,  
215 Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 53,04;
69. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 175,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 69,36;
70. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 176,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 69,36;
- 220 71. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763, sub 181,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 20 mq, rendita euro 81,60;
72. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 29,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
73. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 30,  
225 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
74. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 31,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
75. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 32,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 230 76. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 33,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
77. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 34,  
Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
78. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 35,  
235 Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

79. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 36, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
80. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 37, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 240 81. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 38, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
82. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
83. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 40, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 245 84. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769, sub 41, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 9 mq, rendita euro 31,14;
85. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 771, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 26,00;
- 250 86. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 772, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 175,00;
87. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 46, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
88. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 47, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 255 89. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 48, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
90. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 49, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 260 91. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 50, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
92. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 51, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
93. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 52, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 265 94. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 53, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

95. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 54, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 270 96. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 55, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
97. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 56, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
98. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 57, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 275 99. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 58, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
100. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 59, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 280 101. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 60, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
102. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 61, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
103. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 778, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 1930,00;
- 285 104. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 779, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 3620,00;
105. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 787, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 8400,00;
- 290 106. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 151-A Piano T, foglio 140, mappale 805, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 939,00;
107. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 880, sub 2, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
108. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 880, sub 3, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 295 109. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 1054, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 2570,00;
110. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 105/Q Piano T-1, foglio 140, mappale 502, sub 20, Zona 9 Cat.A/2, Classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita euro 1403,21;

- 300 111. Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 105 Piano T, foglio 140, mappale 502, sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 13 mq, rendita euro 72,51;
112. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T-1, foglio 140, mappale 769, sub 10, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 17626,00;
113. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 139, mappale 2315, tipo INCOLT STER, Classe ,  
305 consistenza 5217, rendita R.D. euro;R.A. euro
114. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 139, mappale 2341, sub 96, Cat.F/1, Classe , consistenza 298 mq, rendita euro;
115. Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 139, mappale 2344, sub 156, Cat.F/1, Classe , consistenza 665 mq, rendita euro;
- 310 116. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 506, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 1690, rendita R.D. euro 11,35;R.A. euro 6,98
117. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 536, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 90, rendita R.D. euro 0,74;R.A. euro 0,51
118. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 560, tipo INCOLT PROD, Classe  
315 2, consistenza 480, rendita R.D. euro 0,40;R.A. euro 0,10
119. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 571, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 1460, rendita R.D. euro 12,06;R.A. euro 8,29
120. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 573, tipo SEMINATIVO, Classe 3, consistenza 195, rendita R.D. euro 1,31;R.A. euro 0,81
- 320 121. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 598, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 180, rendita R.D. euro 1,49;R.A. euro 1,02
122. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 602, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 960, rendita R.D. euro 7,93;R.A. euro 5,45
123. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 609, tipo SEMIN ARBOR, Classe  
325 2, consistenza 90, rendita R.D. euro 0,74;R.A. euro 0,51
124. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 633, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 340, rendita R.D. euro 2,81;R.A. euro 1,93
125. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 635, tipo SEMIN ARBOR, Classe  
2, consistenza 83, rendita R.D. euro 0,69;R.A. euro 0,47
- 330 126. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 638, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 380, rendita R.D. euro 3,14;R.A. euro 2,16

127. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 646, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 175, rendita R.D. euro 1,45;R.A. euro 0,99
- 335 128. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 660, tipo PRATO, Classe 2, consistenza 1220, rendita R.D. euro 8,19;R.A. euro 3,15
129. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 661, tipo PRATO, Classe 2, consistenza 170, rendita R.D. euro 1,14;R.A. euro 0,44
130. Nct, VENEZIA(VE) Sez: E, foglio 140, mappale 664, tipo INCOLT STER, Classe , consistenza 1454, rendita R.D. euro;R.A. euro
- 340 131. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 309, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 45, rendita R.D. euro 0,40;R.A. euro 0,21
132. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 310, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 30, rendita R.D. euro 0,26;R.A. euro 0,14
133. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 324, tipo PRATO, Classe 3, consistenza 350, rendita R.D. euro 0,69 (\*);R.A. euro 0,45
- 345 134. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 325, tipo PRATO, Classe 3, consistenza 950, rendita R.D. euro 1,86 (\*);R.A. euro 1,23
135. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 327, tipo PRATO ARBOR, Classe 2, consistenza 340, rendita R.D. euro 1,28 (\*);R.A. euro 0,70
- 350 136. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 328, tipo PRATO ARBOR, Classe 2, consistenza 450, rendita R.D. euro 1,70 (\*);R.A. euro 0,93
137. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 339, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 65, rendita R.D. euro 0,53 (\*);R.A. euro 0,30
138. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 340, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 25, rendita R.D. euro 0,20 (\*);R.A. euro 0,12
- 355 139. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 359, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 85, rendita R.D. euro 0,69 (\*);R.A. euro 0,40
140. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 360, tipo SEMIN ARBOR, Classe 2, consistenza 27, rendita R.D. euro 0,22 (\*);R.A. euro 0,13
- 360 141. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 652, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 119, rendita R.D. euro 0,97 (\*);R.A. euro 0,55
142. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 653, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza 531, rendita R.D. euro 4,33 (\*);R.A. euro 2,47

- 365 143. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 692, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 534, rendita R.D. euro 4,36 (\*);R.A. euro 2,48
144. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 693, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 86, rendita R.D. euro 0,70 (\*);R.A. euro 0,40
145. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 716, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 1755, rendita R.D. euro 15,41;R.A. euro 8,16
- 370 146. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 717, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 25, rendita R.D. euro 0,22;R.A. euro 0,12
147. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 739, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 429, rendita R.D. euro 3,50 (\*);R.A. euro 1,99
- 375 148. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 740, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 363, rendita R.D. euro 2,96 (\*);R.A. euro 1,69
149. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 213, tipo PRATO, Classe 2,  
consistenza 70, rendita R.D. euro 0,21 (\*);R.A. euro 0,13
150. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 276, tipo SEMIN ARBOR,  
Classe 2, consistenza 260, rendita R.D. euro 2,12 (\*);R.A. euro 1,21
- 380 151. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 499, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 581, rendita R.D. euro 4,74 (\*);R.A. euro 2,70
152. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 557, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 683, rendita R.D. euro 5,57 (\*);R.A. euro 3,17
- 385 153. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 562, tipo SEMINATIVO,  
Classe 2, consistenza 99, rendita R.D. euro 0,81 (\*);R.A. euro 0,46
154. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 18, mappale 223, tipo PRATO, Classe 3,  
consistenza 10, rendita R.D. euro 0,02 (\*);R.A. euro 0,01
155. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI Piano T, foglio B/7, mappale  
595, sub 8, Cat.F/1, Classe , consistenza 188 mq, rendita euro;
- 390 156. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7,  
mappale 595, sub 10, Cat.F/1, Classe , consistenza 1496 mq, rendita euro;
157. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7,  
mappale 595, sub 12, Cat.F/1, Classe , consistenza 8903 mq, rendita euro;
- 395 158. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7,  
mappale 595, sub 13, Cat.F/1, Classe , consistenza 56 mq, rendita euro;

159. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7,  
mappale 595, sub 14, Cat.F/1, Classe , consistenza 56 mq, rendita euro;

400 Dagli accertamenti effettuati e per quanto sarà rilevato nei capitoli successivi, gli  
scriventi consulenti ritengono che i beni nelle disponibilità della procedura  
consentano la formazione dei seguenti lotti minimi e che tale scelta sia da  
considerarsi opportuna e conveniente ai fini di un'alienazione vantaggiosa e  
proficua degli stessi:

405 **trattato in presente documento**

**lotto 03 (bene 112)**

Sala banchetti su viale Ancona.

410 trattati in altri elaborati

**lotto 01** (beni da 6 a 109)

capannone, pontili, specchi d'acqua e posti auto siti fra le vie Torino ed Ancona a  
Mestre di Venezia.

415 **lotto 02** (beni da 110 a 111)

Appartamento loft con posto auto pertinenziale in via Torino.

**lotto 04 e 05** (beni da 113 a 159)

Terreni siti nei comuni di Venezia (VE) e Mogliano (TV).

420

## capitolo 1. lotto 03 | Sala banchetti su viale Ancona.

### 1.1. lotto 03\_ diritto venduto

#### 425 quota 1/1 di proprietà.

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti ed altresì compresa la quota proporzionale sulle parti comuni degli interi edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come  
430 previste dall'art. 1117 e segg. del C.C..

### 1.2. lotto 03\_ ubicazione dei beni

Comune di Venezia, con ingresso sia carrabile che pedonale da viale Ancona n. 12

Coordinate geografiche lat. 45°28'57.9"N – long. 12°14'57.6"E

*(link google maps su pdf originale)*

### 435 1.3. lotto 03\_ qualità dei beni

In relazione alle risultanze in censo:

- n. 1 - Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (sala banchetti).

### 440 1.4. lotto 03\_ composizione dei beni

Come da titolo edilizio e/o catasto, al netto delle non conformità che saranno rilevate in seguito:

*piano terra*

- hall reception di circa 95,50 mq
- guardaroba di circa 22,00 mq
- blocco servizi di circa 44,00 mq

- cucina di circa 42,00 mq
- office di circa 22,00 mq
- cella frigo di circa 7,50 mq
- 450 • servizio w.c. di circa 3,00 mq
- sala banchetti di circa 635,00 mq
- scoperto esclusivo di circa 235,00 mq

*piano primo*

- locali tecnici, depositi e archivi di circa 204,00 mq
- 455 • servizi igienici di circa 6,50 mq

Oltre agli scoperti pertinenziali condominiali.

### **1.5. lotto 03\_ identificazione catastale odierna dei beni.**

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 1 | 112. Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T-1, **foglio 140,**  
460 **mappale 769, sub 10,** Zona 9 Cat. D/8, rendita euro 17.626,00;

*insistenti su terreno così censito:*

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 769, Ente Urbano di consistenza pari 50 are 96 ca;***

Formano parte dei beni da alienare congiuntamente al precedente anche:

- 465 • il sub. 6, B.C.N.C. AI SUB. 10-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-43-44- 45-49-50-51 (viabilità esterna, aree scoperte e camminamenti).
- Il sub 48, B.C.N.C. AI SUB. 3-4-10 (scoperto).

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione:

470

proprietà 1/1

Si veda allegato 01

**1.6. lotto 03\_ correttezza dell'accatastamento.**

475 • *Quanto a foglio 140, mappale 769 sub 10:*  
si rilevano difformità planimetriche rispetto allo stato di fatto.  
si rileva altresì la mancata corrispondenza tra l'elaborato planimetrico e la scheda  
catastale in merito allo scoperto lato ovest che nella scheda risulta di proprietà  
esclusiva [REDACTED] e nell'elaborato planimetrico risulta invece individuato  
480 come b.c.n.c. sub 6.  
Per i costi di conformazione si veda successivo capitolo regolarità edilizia e stima  
dei beni.  
Si veda allegato 02

**1.7. lotto 03\_ storia catastale dei beni.**

485 Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo  
di Padova in data 12 marzo 2024.  
Si veda allegato 03.

**1.8. lotto 03\_ confini catastali dei beni.**

490 Con riferimento all'elaborato planimetrico i beni oggetto di valutazione confinano  
in senso orario da nord con:  
• *Quanto a foglio 140, mappale 769 sub 10:*  
sub 22 (altra ditta), sub 27 (altra ditta), sub 30 (posto auto altra ditta), sub 29  
(posto auto altra ditta), sub 28 (b.c.n.c. viabilità esterna, banchina), sub 48 (b.c.n.c.  
scoperto), sub 6 (b.c.n.c. viabilità esterna, banchina).

495

**1.9. lotto 03\_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di  
comproprietà e divisibilità in quote**

500 Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo  
di Padova in data 12 marzo 2024.

Si veda allegato 03.

**1.10. lotto 03\_provenienza dei beni.**

505 Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo  
di Padova in data 12 marzo 2024.

Si veda allegato 03.

**1.11. lotto 03\_occupazione | stato locativo | congruità del ca-  
none**

A quanto risulta dalle informazioni assunte dalla Curatela per i beni di cui alla  
presente relazione non risultano contratti di locazione in essere.

510 **1.12. lotto 03\_condominio**

L'immobile risulta amministrato pro-tempore dal signor Francesco Dall'agnola  
della società Amministrazione Condomini GEST. IMM. SERVIZI, con sede in via  
Cappuccina 15/D (tel. 041.978202 – mail [info@gestimmservizi.it](mailto:info@gestimmservizi.it)).

515 Alla data di redazione della presente gli scriventi non hanno ancora ottenuto  
informazioni circa la situazione contabile pregressa.

Le eventuali pendenze condominiali che permarranno a carico dell'acquirente i  
beni e/o l'esistenza di ulteriori amministrazioni condominiali dovranno essere  
verificate dal liquidatore prima dell'indizione della gara.

**1.13. lotto 03\_vincoli ed oneri**

520 Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo di Padova in data 12 marzo 2024.  
Si veda allegato 03.

**1.14. lotto 03\_formalità pregiudizievoli**

Si rimanda alla relazione notarile a tale scopo redatta dal notaio Giorgio Gottardo  
525 di Padova in data 12 marzo 2024.  
Si veda allegato 03.

**1.15. lotto 03\_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.**

A quanto consta dalla documentazione trasmessa dal Comune di Venezia su istanza degli scriventi il presente lotto risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche  
530 edilizie:

1. Opere Interne del 19-09-1987 prot. n. 2714/87P
2. Autorizzazione del 05-11-1987 prot. n. 2716/87P
3. Opere Interne del 04-05-1988 prot. n. 1426/88P
4. Autorizzazione del 29-04-1988 prot. n. 2715/87P
- 535 5. D.I.A. del 05-03-2003 prot. n. 0093615
6. D.I.A. prot. n. 2003/0101307
7. D.I.A. del 06-04-2004 prot. n. 2004.0146289
8. D.I.A. del 20-04-2004 prot. n. 2004.163225

In relazione ai titoli rilasciati e allo stato di fatto si rileva che la distribuzione  
540 interna non risulta coerente con gli elaborati grafici per lievi difformità sia al piano terra che al piano primo.

Inoltre, poiché gli scriventi tecnici non hanno rinvenuto pratiche strutturali fra la documentazione messa a disposizione dall'archivio comunale, non sono stati messi in grado di verificare la coerenza fra strutture ed elaborati grafici dell'ultimo titolo

545 abilitativo la circostanza potrebbe avere una qualche rilevanza perché durante il sopralluogo sono stati rinvenuti due pilastri in metallo a sostegno del sopralco del piano primo su foyer ingresso non rappresentati nel titolo abilitativo.

I costi relativi alla sanatoria di cui al punto precedente ammontano forfettariamente in complessivi euro 10.000,00 comprensive dell'aggiornamento  
550 catastale e, cautelativamente, anche delle eventuali verifiche sul progetto strutturale.

Si veda allegato 04

#### **1.16. lotto 03\_destinazione urbanistica delle aree**

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di  
555 Venezia in data 15/02/2024 - FASCICOLO 2024.XII/1/1.83 (RIF. PRAT. 2024 65727 PG).

Si veda allegato 05

#### **1.17. lotto 03\_attestazione di prestazione energetica**

In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di  
560 questo Tribunale si omette la redazione dell'attestato di prestazione energetica. È tuttavia parere di chi scrive, considerate le caratteristiche degli involucri edilizi e gli impianti dei locali interni al capannone su particella 569, si possa ragionevolmente determinare una classe energetica fra F e G.

#### **1.18. lotto 03\_descrizione dei beni**

565 Comune di Venezia – quartiere Mestre centro .....Q10  
Popolazione residente al 31.12.2023 ..... 50.194  
Classificazione sismica al 2021 ..... Zona 3  
Superficie area Mestre..... 14,25 Km<sup>q</sup>  
Densità 2023 ..... 3521 ab/Km<sup>q</sup>

570 **Mestre** è una frazione del comune di Venezia di cui rappresenta la suddivisione  
territoriale più popolosa con 87 377 abitanti. Costituisce inoltre il centro principale  
della terraferma veneziana, che conta complessivamente circa 180 000 abitanti.  
Già comune autonomo, nell'agosto 1926 Mestre fu integrata insieme ad altri  
comuni limitrofi nel Comune di Venezia e specie nel secondo dopoguerra accolse  
575 lo sviluppo urbano di Venezia rappresentando dunque la sua espansione principale  
in terraferma e diventando sede di quartieri residenziali, di servizi e di importanti  
realità economico-produttive. E' situata nella Pianura Veneta, a margine  
della Laguna di Venezia (3 m s.l.m.), e funge da porta d'accesso a Venezia oltre ad  
essere un importante nodo viario e ferroviario. L'affaccio sulla Laguna è costituito  
580 dal parco di San Giuliano, inaugurato l'8 maggio 2004 ed esteso per 74 ettari.  
Una via d'acqua rilevante è il canal Salso, utilizzato per raggiungere Venezia e il  
mare dai possessori di barche qui ormeggiate, che mette in comunicazione la  
terraferma con la laguna; l'ultimo tratto in prossimità del centro di Mestre, che  
terminava all'altezza dell'attuale piazza XXVII Ottobre (ora poco più in là,  
585 all'altezza dei vecchi opifici e magazzini di Altobello, a servizio della via  
commerciale di un tempo), è stato interrato tra il 1969 e il 1970 per permettere la  
realizzazione della piazza stessa (allora denominata piazza Barche, toponimo  
ancora molto usato) e di via Forte Marghera.  
Il porto si trovava al termine del canal Salso, che venne ritratto anche nei quadri  
590 del Canaletto; la zona fu bombardata nel 1945, a partire dagli insediamenti  
industriali di porto Marghera, lungo corso del Popolo e fino a piazza Barche, e di  
questo rimane traccia in un edificio danneggiato di fianco all'edificio a torre del  
centro commerciale (a tutti noto come "Coin").  
Trattasi della porzione di testa a sud di un edificio appartenente al gruppo di edifici  
595 denominati ex magazzini generali risalenti all'inizio del '900, attualmente  
pertinenziale all'attigua attività commerciale - turistico - ricettiva del Congress  
Center ( tratto dalla relazione illustrativa del titolo abilitativo).

Secondo le fonti bibliografiche i magazzini generali erano stati costruiti nel 1908  
come elemento di decentramento del porto di Venezia sul Canal Salso, in diretto  
600 collegamento con la stazione di Mestre.

Realizzato con sistemi costruttivi tradizionali, esternamente si presenta in discrete  
condizioni di manutenzione con finitura superficiale in muratura con faccia a vista  
e intonaco, gli infissi sono in alluminio con vetro camera, copertura a falde in tegole  
e lattonerie in alluminio preverniciato. Internamente

605 Di pianta quadrangolare (circa 30x30 metri) a tre campate con pilastratura e  
capriate reticolari in c.a., presenta una parte a sud con ingresso e servizi a due livelli  
e la prevalente parte più a nord, a doppia altezza con la sala polivalente divisibile  
con pannelli mobili.

Dotata di impianti di riscaldamento e raffrescamento, gli scriventi non sono in  
610 grado di esprimersi sul funzionamento e sulla conformità degli stessi.

Le finiture sono di discreta qualità con pareti prevalentemente intonacate e  
tinteggiate e pavimentazioni perlopiù in quadrotti di moquette 60\*60 a pelo raso.

#### **1.19. lotto 03\_criteri di stima adottati.**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International  
615 Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un  
determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che  
l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non  
condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing  
durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con  
620 prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle  
Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere  
illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

625 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

630 – “... *in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

635 – “... *dopo un’adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

640 – “... *nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

645 I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

650 La scelta sull’applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all’immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

655 Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono  
660 rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi. Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile  
665 edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nel caso in esame si procederà attraverso una verifica attraverso la metodologia del *confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si basa tale procedimento è che il mercato fissa il  
670 prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre, la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini  
675 immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del  
680 D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie

catastali: sono pertanto da ritenersi indicative e non vincolanti per la vendita che, infatti, è da considerarsi a corpo e non a misura.

Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato  
685 deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

*caratteristiche estrinseche*

- o L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- o La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

690 *caratteristiche intrinseche*

- o Tipologia edilizia;
- o Prospicienza/promiscuità;
- o Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- o Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- 695 o Qualità delle finiture interne;
- o Livello di piano;
- o Dimensioni;
- o Distribuzione interna ed orientamento;
- o Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- 700 o Performance energetica;
- o Dotazioni impiantistiche;
- o Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati  
705 e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e  
710 conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o

errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura - che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del “visto e piaciuto”, nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. Per tali ragioni i valori di mercato individuati sono corretti percentualmente in difetto con la voce generica “assenza di garanzia per vizi” che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta dei costi che l’acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione, conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

#### **1.19.1. lotto 03\_valore stimato**

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- 725 i. superficie lorda dell’unità piano terra ..... 930,00 mq. omog.
- ii. superficie lorda dell’unità piano primo (accessori) ..... 70,00 mq. omog.

Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona oscillano alla data della perizia nel range 1.400,00-2.200,00 euro/mq.

Stanti le caratteristiche di cui al capitolo precedente il valore unitario assunto è pari ad euro/mq 1.500,00 che, moltiplicato per la superficie commerciale come sopra indicata, conduce ad un valore complessivo pari ad arrotondati euro 1.490.000,00 già al netto dei costi e spese stimati in narrativa che precede.

È tuttavia parere di chi scrive che il valore come sopra stabilito debba essere ulteriormente decurtato di una percentuale pari al (15%) per assenza di garanzia per vizi e vendita giudiziale.

Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d’asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è

pertanto pari ad euro arrotondati<sup>1</sup> **1.265.000,00** (unmilione duecentosessanta-cinquemila/00).

740

. **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 lotto 03\_Visure catastali

allegato 02 lotto 03\_Planimetrie e Mappe catastali

745 allegato 03 relazione notarile

allegato 04 lotto 03\_Accesso atti edilizia privata.

allegato 05 lotto 03\_CDU

allegato 06 lotto 03\_Rilievo fotografico

750 Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

*Padova, li 26 giugno 2024*

Mauro Bassini architetto  
Fabrizio Fontana architetto

---

<sup>1</sup> Con multiplo in difetto 5.000,00.

