

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



con sede in Venezia | VE

02<sup>a</sup>

relazione di stima

beni immobili residenziali 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 02   Appartamento loft con posto auto pertinenziale in via Torino. ....	17
1.1.	lotto 02_ diritto venduto .....	17
1.2.	lotto 02_ubicazione dei beni .....	17
1.3.	lotto 02_qualità dei beni.....	17
1.4.	lotto 02_composizione dei beni .....	17
1.5.	lotto 02_identificazione catastale odierna dei beni.....	18
1.6.	lotto 02_correttezza dell'accatastamento. ....	19
1.7.	lotto 02_storia catastale dei beni. ....	19
1.8.	lotto 02_confini catastali dei beni.....	19
1.9.	lotto 02_proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	20
1.10.	lotto 02_provenienza dei beni.....	20
1.11.	lotto 02_occupazione   stato locativo   congruità del canone.....	20
1.12.	lotto 02_condominio .....	20
1.13.	lotto 02_vincoli ed oneri.....	21
1.14.	lotto 02_formalità pregiudizievoli .....	21
1.15.	lotto 02_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.....	21
1.16.	lotto 02_destinazione urbanistica delle aree.....	23
1.17.	lotto 02_attestazione di prestazione energetica .....	23
1.18.	lotto 02_descrizione dei beni .....	23
1.19.	lotto 02_criteri di stima adottati.....	25
1.20.	lotto 02_valore stimato .....	29
.	allegati .....	29

## capitolo 0. premesse generali

### 0.1. incarico

Con comunicazione del 11 ottobre 2023 la curatela informava gli scriventi

- 5 - architetto **Mauro Bassini**, nato a Padova il 04 settembre 1964 iscritto 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,
- 10 - architetto **Fabrizio Fontana**, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto 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]

**SRL** [REDACTED]

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

65 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.

70 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).

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, Zona 9 Cat.D/1, rendita euro 88,36;
- 85 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 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 95 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  
115 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
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  
125 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
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  
135 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
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  
145 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
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  
155 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
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  
165 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
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 , consistenza 5217, rendita R.D. euro;R.A. euro
- 305 114. 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 2, consistenza 480, rendita R.D. euro 0,40;R.A. euro 0,10
- 315 119. 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 2, consistenza 90, rendita R.D. euro 0,74;R.A. euro 0,51
- 325 124. 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
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
- 335
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



143. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 692, tipo SEMINATIVO,  
365 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
148. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 14, mappale 740, tipo SEMIN ARBOR,  
375 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
153. Nct, MOGLIANO VENETO(TV), foglio 15, mappale 562, tipo SEMINATIVO,  
385 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;
158. Nceu, MOGLIANO VENETO(TV) VIA BONFADINI n. SNC Piano T, foglio B/7,  
395 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 02** (beni da 110 a 111)

Appartamento loft con posto auto pertinenziale in via Torino.

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 03** (bene 112)

Spazio commerciale - sala banchetti su viale Ancona.

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

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

420

**capitolo 1. lotto 02 | Appartamento loft con posto auto pertinenziale  
in via Torino.**

425 **1.1. lotto 02\_ diritto venduto**

**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  
430 edifici di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente così come previste dall'art. 1117 e segg. del C.C..

**1.2. lotto 02\_ ubicazione dei beni**

Comune di Venezia, con ingresso sia carrabile che pedonale da via Torino n. 105.

Coordinate geografiche lat. 45°28'59.9"N – long. 12°15'08.3"E

435 *([link google maps su pdf originale](#))*

**1.3. lotto 02\_ qualità dei beni**

In relazione alle risultanze in censo:

- n. 1 appartamento con scoperto esclusivo
- n. 1 posto auto scoperto

440 **1.4. lotto 02\_ composizione dei beni**

Come da ultimo titolo edilizio<sup>1</sup>:

*piano terra*

- (sub 20) Ingresso di circa 14,00 mq
- (sub 20) Soggiorno / angolo cottura di circa 60,50 mq

---

<sup>1</sup> Le superfici indicate non considerano gli abusi come saranno rilevati in seguito.

- 445
- (sub 20) Disimpegno di circa 5,50 mq
  - (sub 20) Disimpegno di circa 14,00 mq
  - (sub 20) Ripostiglio di circa 5,50 mq
  - (sub 20) Sottoscala di circa 2,50 mq
  - (sub 20) Cavedio a cielo aperto di circa 17,50 mq
- 450
- (sub 20) Area privata sotto pensilina lato sud est di circa 30,00 mq
  - (sub 39) Posto auto esterno lato est

*piano primo*

- (sub 20) Corridoio di circa 3,00 mq
  - (sub 20) Camera di circa 11,50 mq.
- 455
- (sub 20) Bagno di circa 6,50 mq
  - (sub 20) Camera di circa 12,50 mq
  - (sub 20) Camera di circa 18,00 mq
  - (sub 20) Wc di circa 5,00 mq
  - (sub 20) Wc di circa 1,50 mq.
- 460 Oltre agli scoperti pertinenziali condominiali.

**1.5. lotto 02\_identificazione catastale odierna dei beni.**

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 1 | 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;
- 465
- 2 | 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;

*insistenti su terreno così censito:*

- 470
- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 502**, Ente Urbano di consistenza pari 67 are 47 ca;*

Forma parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il sub. 65, bene comune non censibile - scoperto comune - ai sub da 7 a 18, 20, da 22 a 24, 26, da 30 a 32, da 36 a 64, 66, 69, da 106 a 114 e 117.

475

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

**IMMPART S.R.L.**



proprietà 1/1

480

Si veda allegato 01

**1.6. lotto 02\_ correttezza dell'accatastamento.**

- *Quanto a foglio 140, mappale 502 sub 20:*

si rilevano difformità planimetriche rispetto allo stato di fatto.

Per i costi di conformazione si veda successivo capitolo regolarità edilizia e stima dei beni.

485

- *Quanto a foglio 140, mappale 502 sub 39:*

si rileva sostanziale conformità

Si veda allegato 02

**1.7. lotto 02\_storia catastale dei beni.**

490

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 02\_confini catastali dei beni.**

Con riferimento all'elaborato planimetrico i beni oggetto di valutazione confinano in senso orario da nord con:

495

- *Quanto a foglio 140, mappale 502 sub 20:*

bcnc sub 65 (camminamento comune); sub 39 (posto auto presente lotto); sub 38 (posto auto altra ditta); bcnc sub 65 (camminamento comune); sub 69 (altra ditta); sub 22 (altra ditta); sub 66 (altra ditta).

500 • *Quanto a foglio 140, mappale 502 sub 39:*

bcnc sub 65 (spazio di manovra comune); sub 38 (posto auto altra ditta); sub 20 (unità residenziale presente lotto).

**1.9. lotto 02\_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote**

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.

**1.10. lotto 02\_provenienza dei beni.**

510 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 02\_occupazione | stato locativo | congruità del canone**

515 A quanto risulta dalle informazioni assunte dalla Curatela e da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, i beni di cui alla presente relazione risultano liberi e non locati.

**1.12. lotto 02\_condominio**

Gli scriventi consulenti non sono stati in grado di reperire informazioni relative all'appartenenza dei singoli beni a compendi amministrati in condominio.



520 Le eventuali pendenze condominiali che permarranno a carico dell'acquirente i beni e/o l'esistenza di ulteriori amministrazioni condominiali dovranno essere verificate prima dell'alienazione.

**1.13. lotto 02\_vincoli ed oneri**

525 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 02\_formalità pregiudizievoli**

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

**1.15. lotto 02\_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 edilizie:

- 535
1. permesso di costruire pg. 2006.186614 del 9.05.2006;
  2. Dia 2006.0512396 del 18.12.2006 in variante al pdc 2006.186614 del 9.05.2006;
  3. Fine lavori del 8.05.2007;
  4. Dia 2008.0309439 del 21.07.2008;

540

  5. Fine lavori prot. 2009.0179597 del 27.04.2009.
  6. Agibilità del 13 luglio 2009, prot. 295784

In relazione ai titoli rilasciati e allo stato di fatto si rileva non coerenza ed abusi determinanti l'invalidità dell'agibilità rilasciata.

A titolo indicativo e non esaustivo:

545 al piano terra

- la quota di imposta del piano terra è inferiore all'autorizzata e alla consentita dalle norme vigenti in materia idrogeologica (+0.50 dal piano di campagna) di circa 35 cm;
- difforme utilizzo di alcuni vani (disimpegno e sottoscala);
- 550 - mancato rispetto delle altezze minime consentite in taluni vani;
- altezze e dimensioni dei vani non conformi;
- difformi forometrie su cavedio;

al piano primo

- difforme utilizzo di alcuni vani;
- 555 - altezze, dimensioni e articolazioni dei vani non conformi;
- difformi forometrie su cavedio;
- mancato rispetto delle altezze minime consentite in taluni vani;
- parziale diversa collocazione e dimensionamento di talune finestre in falda.

560 Gli scriventi, al fine di indagare la presenza o meno di inquinamento su interrato conseguente allo scavo intervenuto in difformità dal titolo, hanno proceduto a far eseguire un campionamento con analisi di laboratorio il cui risultato ha sortito esito negativo (si veda allegato 07).

A seguito di quanto sommariamente indicato si rileva che talune difformità non  
565 sono sanabili a meno di modifiche sostanziali ed onerose comportanti opere edili ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento di una nuova agibilità.

I costi non sono perfettamente determinabili poiché conseguenti a scelte discrezionali e a onorari professionali, pur tuttavia, a scopo cautelativo e senza che tale valore sia da considerarsi esatto, si stimano forfettariamente euro complessivi  
570 140.000,00 quale contributo per la definizione tecnica e conformazione dell'immobile.

Si veda allegato 04

**1.16. lotto 02\_destinazione urbanistica delle aree**

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

Si veda allegato 05

**1.17. lotto 02\_attestazione di prestazione energetica**

580 In ossequio alle indicazioni dei Giudici della sezione esecuzioni e fallimenti di 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 all'unità, si possa ragionevolmente determinare una classe energetica fra E e F.

**1.18. lotto 02\_descrizione dei beni**

585 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 Kmq  
Densità 2023 ..... 3521 ab/Kmq

590 **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 lo sviluppo urbano di Venezia rappresentando dunque la sua espansione principale in terraferma e diventando sede di quartieri residenziali, di servizi e di importanti realtà 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

600 essere un importante nodo viario e ferroviario. L'affaccio sulla Laguna è costituito 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,  
605 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  
610 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").

615 Trattasi di porzione di testa a nord di un vecchio magazzino oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale risalente ai primi anni del 2000.

Il lotto comprende un giardino esclusivo di circa 100 mq, un'area coperta a guisa di portico di circa 30 mq ed un posto auto scoperto di circa mq 13 catastali.

620 L'ingresso principale pedonale all'unità avviene dal fronte nord, quello carrabile dalla viabilità comunale via Torino sul lato sud-est del lotto. Il piano terra è impostato ad una quota (circa +16 cm) inferiore al giardino (circa +70 cm) ma superiore al piano di campagna (qui considerato lo zero): in esso trova collocazione la zona giorno parzialmente a doppia altezza con annesso cavedio interno mentre la zona notte è ubicata al piano primo.

625 L'unità residenziale è stata oggetto di ristrutturazione e completamento intorno al 2008. Come già rilevato in capitolo regolarità edilizia si rammenta che si sono rilevati abusi e difformità dal titolo rilevanti che determinano ingenti oneri di

conformazione che, di fatto, inducono a determinare meno rilevanti economicamente le buone finiture e le dotazioni impiantistiche oggi presenti.

630 Per una descrizione delle finiture interne si rimanda alla documentazione fotografica in allegato 06, mentre per le consistenze sommarie si rimanda al precedete punto 1.4.

### **1.19. lotto 02\_criteri di stima adottati.**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International  
635 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*  
640 *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.

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

– “... *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  
650 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;

– “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo  
655 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;

660 – "... 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.

665 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.*

670 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.

675 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  
680 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



685 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 base tale procedimento è che il mercato fissa il  
690 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  
695 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  
700 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  
705 deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

*caratteristiche estrinseche*

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

710 *caratteristiche intrinseche*

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;

- Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- 715 ○ Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- 720 ○ Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- 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 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 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.

725  
730  
735  
740

## 1.20. lotto 02\_valore stimato

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- 745     *i.*   superficie lorda fabbricato..... 200,00 mq.  
          *ii.*   superficie a portico e cavedio .....omogeneizzati 15,00 mq  
          *iii.*   superficie a giardino esclusivo..... omogeneizzati 10,00 mq  
          *iv.*   superficie posto auto .....omogeneizzati 6,50 mq

750     la superficie complessiva commerciale, omogeneizzata ed arrotondata è pari a  
232,00 mq.

Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona oscillano alla data della perizia nel range 1.100,00-2.900,00 euro/mq.

755     Stanti le caratteristiche dell'immobile il valore unitario assunto è pari ad euro 2.700,00/mq che conduce ad un valore complessivo pari ad arrotondati<sup>2</sup> euro 485.000,00 già comprensivo delle detrazioni relative alle non conformità edilizie rilevate in precedente punto 1.15 che tuttavia si ritiene di dover prudenzialmente scontare di una percentuale forfettaria pari al 15% per assenza di garanzia per vizi e per vendita giudiziale.

760     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>3</sup> **410.000,00 (quattrocentodiecimila/00).**

### . allegati

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

- 765     allegato 01   lotto 02\_Visure catastali  
          allegato 02   lotto 02\_Planimetrie e Mappe catastali  
          allegato 03   relazione notarile

---

<sup>2</sup> Con multiplo 1.000,00.

<sup>3</sup> Con multiplo 5.000,00.

- allegato 04 lotto 02\_Accesso atti edilizia privata.
- allegato 05 lotto 02\_CDU
- 770 allegato 06 lotto 02\_Rilievo fotografico
- allegato 07 lotto 02\_relazione sulla verifica qualitativa dello stato chimico dei terreni

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

775 *Padova, lì 14 dicembre 2024*

Mauro Bassini architetto  
Fabrizio Fontana architetto