
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N° Gen. Rep. **290/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CARLO AZZOLINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Carlo Gallina
Codice fiscale: GLLCRL58L19L736O
Partita IVA: 02230210276
Studio in: San Polo 2059 - VE Venezia
Telefono: 0417241027
Email: gallinastudio1@gmail.com
Pec: carlo.gallina2@ingpec.eu

Riassunto Perizia

Bene: via Giacomo Leopardi 13 B - San Liberale - Marcon (VE)

Identificativo Lotto: 001

Corpo A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo: frazione: San Liberale, via Giacomo Leopardi 13 B

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- A favore del fondo identificato al foglio 17 mappale 655 e 637. A rogito di Notaio PIN MARTA in data 16/03/2023 ai nn. 1025/712 registrato a TREVISO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/03/2023 ai nn. 9213/6881; ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO contestuale ad atto di compravendita. Per il diritto di servitù di passaggio con tutti i mezzi a carico dei mappali 420, 421, 607, 608 e 610 A FAVORE dei mappali 655 e 637 (quest'ultimo oggetto dell'attuale procedimento esecutivo)..

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 19/09/2006 ai nn. 72099; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/10/2006 ai nn. 43564/24686;

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] quale TERZO DATORE DI IPOTECA, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 16/06/2010 ai nn. 78636/44609; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/06/2010 ai nn. 21738/4859

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] quale TERZO DATORE DI IPOTECA, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 30/09/2010 ai nn. 79001/44902; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/10/2010 ai nn. 34106/7689

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 125000; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 13/12/2012 ai nn. 81942/47295; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/12/2012 ai nn. 35043/5122

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 27/11/2025 ai nn. 7703 registrato a VENEZIA; iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/12/2025 ai nn. 44980/32674

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€758.854,62**
cui si trova:

Sommario

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

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

Quesiti

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

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del con-

tratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

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

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

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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

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

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

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

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

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Marcon (VE)
Località/Frazione San Liberale
via Giacomo Leopardi 13 B

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona ove ubicati gli immobili è di carattere agricolo e residenziale periferica a bassa densità, caratterizzata da edifici legati alle attività agricole ed edifici abitativi di poche unità e/o unifamiliari con giardino, lungo strade secondarie a basso scorrimento e campi agricoli. Gli immobili si trovano ai margini dell'agglomerato di San Liberale, quartiere del Comune di Marcon, e sono attornati prevalentemente da campi coltivati.

Caratteristiche zona: periferica buona

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: vicinanza all'aeroporto Marco Polo di Venezia.

Servizi offerti dalla zona: /

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia.

Attrazioni storiche: città di Venezia, parco archeologico d'Altino.

Principali collegamenti pubblici: Autobus - Linea extra-urbana di collegamento Mestre 1,3 km, Autobus - Linea extra-urbana di collegamento Casale sul Sile 1,3 km

Identificativo corpo: A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: San Liberale, via Giacomo Leopardi 13 B

Quota e tipologia del diritto**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Con atto in data 16-06-2010 (Rep. 78635) a rogito del Notaio Dott. Giopato Francesco del Distretto Notarile di Treviso, [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: sezione censuaria MARCON, foglio 17, particella 637, superficie catastale 3.608 mq

Ulteriori informazioni: Particella con destinazione: ENTE URBANO Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di Marcon, Foglio 17, Particella 637

Derivante da: Frazionamento del 16/12/2002 Pratica n. 113968 in atti dal 16/12/2002 (n. 5696.1/2002). Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 16/06/2011 Pratica n. VE0136313 in atti dal 16/06/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 136313.1/2011)

Confini: Il mappale in oggetto confina a nord con il mappale 737, a est con il mappale 655, a sud con i mappali 137 e 638, a ovest con via Giacomo Leopardi.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED], foglio 17, particella 637, subalterno 1, indirizzo VIA GIACOMO LEOPARDI n. 13/B , piano T-1, comune MARCON, categoria D/10, rendita Euro 11.484,00

Derivante da: VARIAZIONE del 13/09/2011 Pratica n. VE0171100 in atti dal 13/09/2011 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 57687.1/2011)

Confini: Il mappale in oggetto confina a nord con il mappale 737, a est con il mappale 655, a sud con i mappali 137 e 638, a ovest con via Giacomo Leopardi.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale è datata 09-11-2012 e rappresenta grossomodo, anche se non esattamente, lo stato legittimato dagli atti edilizi riportati nel capitolo dedicato. Pertanto le difformità rilevate nello stato di fatto e riportate al paragrafo riguardante la regolarità edilizia, cui si rimanda integralmente, si ritrovano anche nella planimetria catastale.

Vi sono poi delle ulteriori differenze rispetto sia allo stato di fatto sia allo stato edilizio legittimato e precisamente:

- PT: il vano adiacente alla centrale termica, frontale al corridoio, non è un wc ma un magazzino, sia nella realtà che nei disegni della SCIA;
- PT: nella camera adiacente alla scala i vani wc e rip. sono invertiti, sia nella realtà che nei disegni della SCIA;
- PT: i vani a destra dell'ingresso dell'albergo hanno indicato come destinazione wc-cucina-camera, mentre nella SCIA sono wc-disimpegno-spogliatoio per gli operatori (in ottemperanza a disposizioni ULS);
- PT: il portico è indicato come tutto aperto, mentre nello stato attuale e nei disegni della SCIA tutto il lato nord è tamponato e il lato est ha dei muretti bassi tra i pilastri. Sono inoltre presenti e legittimati dei serramenti a chiusura del portico, anch'essi non raffigurati in planimetria catastale;
- P1: la parete interna del sottotetto è disegnata nel catastale in modo non rettilineo, ma nella

realtà e anche nei disegni della SCIA la parete è rettilinea;

- P1: i vani a nord-ovest sono indicati come anti-wc-camera e nella realtà così è, mentre nella SCIA sono anti-wc-magazzino per gli operatori (in ottemperanza a disposizioni ULS).

Regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento scheda catastale (Docfa)
riaccatastamento : € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Si fa presente che nelle planimetrie catastali il numero civico indicato è 12 anziché 13/B, come correttamente indicato invece in visura e nelle indicazioni a latere della planimetria. Infatti vi è stata una variazione di toponomastico, che però non è trasferita in planimetria. In fase di riaccatastamento la nuova planimetria aggiornata riporterà il civico esatto variato.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 3896/96

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato con destinazione annesso rustico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/02/1993 al n. di prot. 2151

Rilascio in data 25/10/1996 al n. di prot. 2151/93cc

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 8/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione annesso rustico per utilizzo agriturismo

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 02/12/2004 al n. di prot. 30037

Rilascio in data 08/01/2007 al n. di prot. 1846

Numero pratica: DIA 171/09

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di recinzione

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 06/10/2009 al n. di prot. 26114

Numero pratica: DIA 48/PC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ampliamento per ristorazione agriturismo (con Piano Casa)

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 12/08/2010 al n. di prot. 21178

Numero pratica: SCIA 60/12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: variante al PdC 8/07 e alla DIA 21178 per modifiche varie

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/05/2012 al n. di prot. 12463

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2012 al n. di prot. 17362

Numero pratica: CIL 85/14

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia Libera

Per lavori: protezione portico esistente con installazione di serramenti apribili

Oggetto: nuova realizzazione

Presentazione in data 04/09/2014 al n. di prot. 19518

4.1. Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione di soppalco all'interno della sala ristorante a doppia altezza, al quale si accede tramite una scala in legno accostata alla parete. Il soppalco è chiuso su tre lati e aperto su uno con affaccio sul ristorante dotato di parapetto. Ha destinazione d'uso studio/ufficio;
- Foro porta che collega il soppalco al vano sottotetto adiacente, formalmente non accessibile ma invece destinato a ripostiglio e a vano installazione impianti, comprensivo di lucernario tipo velux;
- Foro porta su muratura portante che collega il soppalco alla adiacente ala albergo;
- Chiusura completa del portico tramite installazione di serramenti in legno nella parte alta delle arcate;
- Realizzazione di nuovo solaio orizzontale tra piano terra e primo all'interno del locale porticato;
- Creazione al piano primo, in corrispondenza di tale nuovo solaio, di tramezzature di divisione interne a ricavare quattro camere collegate alle camere esistenti e una stireria con accesso dal corridoio/vano scala
- Installazione nello scoperto esclusivo, in prossimità della cucina del ristorante, di un manufatto prefabbricato tipo container ad uso dispensa con celle frigorifere;
- Installazione di un secondo prefabbricato in lamiera, adiacente a quello al punto precedente, ad uso magazzino/deposito;
- Installazione nello scoperto esclusivo, a ridosso della parete nord, di un manufatto che contiene macchine per il condizionamento;
- Marciapiede pavimentato su tutto il perimetro dell'edificio;
- Pavimentazione esterna in cls lato ovest per circa 538 mq;
- Pavimentazione esterna in betonelle carrabili lati nord ed est per circa 700 mq;
- Pavimentazione in cls per installazione macchina motocondensante.

E' inoltre presente nello scoperto una tettoia in legno a doppia falda su pilastri a copertura di un tavolo e panche in legno. Tale elemento non è presente negli atti autorizzativi, ma ritengo trattarsi di elemento di arredo esterno non permanente e come tale non soggetto ad autorizzazione amministrativa.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino per riportare lo stato di fatto alla situazione legittima.

Costi delle opere di rimessa in pristino delle parti in difformità, come da computo metrico estimativo sotto riportato: € 91.000,00.

Per la stima dei costi per la rimessa in pristino delle opere illegittime riscontrate, il sottoscritto ha effettuato un computo metrico estimativo basato sul Prezzario della Regione Veneto 2025 (ultimo disponibile) che si seguito si riporta:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER I LAVORI DI RIMESSA IN PRISTINO DELLE OPERE IN DIFFORMITA' EDILIZIA RISCONTRATI NEI BENI SITI A MARCON IN VIA GIACOMO LEOPARDI 13/B, NCT FG. 17, MAPP. 637 e NCEU FG. 17, MAPP. 637 SUB. 1

computazione secondo prezzi del PREZZARIO REGIONE VENETO - aggiornamento 2025 - approvato con DGR n. 571 del 29/05/2025

NP01	Formazione di cantiere	a corpo	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
------	------------------------	---------	------	------------	------------

OPERE SULL'EDIFICIO

VEN25-01.05.07	Demolizione di serramenti sia interni che esterni di ogni genere, forma e dimensione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, la rimozione dell'eventuale falso telaio, ante di oscurio e gelosie avvolgibili, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
VEN25-01.05.07.a	Serramenti esterni in legno	m²	28,00	€ 26,38	€ 738,64
VEN25-01.05.07.b	Serramenti interni in legno	m²	3,36	€ 20,89	€ 70,19
VEN25-01.05.14	Demolizione parziale o totale di tavolati in laterizio (tramezze) od assimilabili dello spessore complessivo uguale od inferiore a 20 cm, compresi gli intonaci e gli eventuali rivestimenti di qualsiasi tipo. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisoriale e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
VEN25-01.05.14.b	Tavolati in gesso rivestito	m²	80,00	€ 29,34	€ 2.347,20
VEN25-01.40.007	Rimozione completa di solaio in legno, sia semplice che composto, di qualunque tipo, forma, luce netta e ubicato a qualsiasi altezza, costituito da travi in legno portanti, orditure secondarie, listelli, tavolato semplice o doppio, eventuali riempimenti tra le travi, controsoffitti in legno con listelli e tavolato, escluso eventuali pavimentazioni e sottofondi da valutarsi a parte, eseguita con particolare cautela, compresi e compensati gli oneri per la cernita, pulitura ed accatastamento del materiale giudicato recuperabile che rimarrà di proprietà dell'amministrazione, il calo a terra con piccoli mezzi meccanici o gru sia fisse che carrellate e trasporto delle macerie fino alla piazzola di accumulo nell'area di cantiere, carico e trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, nel prezzo si intende compreso e compensato l'onere per l'indennità di discarica.				

VEN25-01.18.22	Fornitura e posa in opera di rasatura, sia per interni che per esterni, eseguita a mano a qualunque altezza su pareti verticali, orizzontali o inclinate, sia piane che curve, risultanti lisce da cassero, costituito da premiscelato in polvere a base di cemento ed additivi chimici. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione degli spigoli sia vivi che smussati, le lesene, i marcapiani, i riquadri per vani di porte e finestre, la formazione ed il disfacimento dei piani di lavoro interni, i sollevamenti, il rispetto di eventuali incassature ed attacchi per impianti tecnici, la pulizia e l'asporto del materiale di risulta a fine lavoro, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.				
VEN25-01.18.22.00	FORNITURA E POSA IN OPERA DI RASATURA PREMISCELATA	m ²	7,14	€ 11,79	€ 84,18
VEN25-01.28.01	Dipintura con idropittura murale lavabile per interno/esterno. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la fornitura della pittura, gli eventuali ponteggi fino ad una altezza massima di 4 ml da piano di appoggio, gli oneri per la protezione di arredi impianti fissi o la protezione di pavimenti, la pulitura delle superfici da trattare mediante uso di stracci o scopi netti al fine di togliere i residui asportabili facilmente. E' da ritenersi inoltre compreso e compensato l'onere per la stuccatura saltuaria e parziale di superfici, onde eliminare eventuali piccole scalfitture, compresa la carteggiatura delle parti stuccate. Per 2 mani a pennello o a rullo.				
VEN25-01.28.01.a	DIPINTURA DI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE Bianche per interni	m ²	7,14	€ 9,96	€ 71,11
VEN25-01.27.02	Fornitura e posa in opera inferriate e griglie di ferro, anche con parti apribili, con profilati normali quadri, tondi, piatti, angolari a disegno semplice completi di accessori.				
VEN25-01.27.02.a	FORNITURA E POSA IN OPERA DI INFERRIATE E GRIGLIE inferriate kg peso minimo 30kg/mq		150,00	€ 11,76	€ 1.764,00
VEN25-01.23.26	Fornitura e posa in opera di ante d'oscuro (scuretti) in legno, a due o più ante, con telaio e pannello in massello, a facce lisce, fornite e poste in opera. Sono comprese: le cerniere; I dispositivi di chiusura; la verniciatura a colore o trasparente. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.				
VEN25-01.23.26.b	ANTE D'OSCURO O SCURETTI IN LEGNO larice	m ²	27,50	€ 365,08	€ 10.039,70
VEN25-01.25.21	Ripristino tendaggi alti portico - Voce per analogia: Fornitura e posa in opera di schermi realizzati con profilati estrusi di alluminio verniciato RAL 9010 spessore 50 micron				
VEN25-01.25.21.d	PERSIANE IN ALLUMINIO a due battenti 120x220 (2,64 mq)	cad	10,00	€ 1.079,82	€ 10.798,20

VEN25-01.40.007.00	Rimozione di solai in legno	m²	212,00	€	39,83	€	8.443,96
	Stessa voce per analogia:						
	Rimozione di scala interna in legno	m²	15,00	€	39,83	€	597,45
VEN25-01.05.19	Demolizione parziale o totale di pavimenti di qualsiasi tipo compreso l'eventuale battiscopa o zoccolino. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisorie e di sicurezza, l'abbassamento, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.						
VEN25-01.05.19.a	Pavimenti caldi legno	m²	212,00	€	11,69	€	2.478,28
VEN25-01.05.25	Smontaggio di strutture e manufatti in profili metallici normalizzati. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le necessarie opere provvisorie e di sicurezza, l'abbassamento, l'accatastamento del materiale giudicato recuperabile dalla D.L. che rimarrà di proprietà dell'Amm.ne appaltante, lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta in eccedenza, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte (parapetti e similari).						
VEN25-01.05.25.a	parapetti o similari	m²	27,00	€	11,90	€	321,30
VEN25-01.05.25.b	scale e strutture portanti	kg	1236,00	€	1,30	€	1.606,80
VEN25-01.12.04	Muratura in mattoni pieni alleggeriti doppio UNI (bimattoni) a due o più teste, in opera con malta bastarda, per opere in fondazione o elevazione, di spessore cm 25						
VEN25-01.12.04.00	MURATURA IN BIMATTONI	m³	0,47	€	468,34	€	221,29
VEN25-01.12.11	Tavolato interno in bimattoni tipo doppio UNI, in opera con malta bastarda, di spessore cm 12.						
VEN25-01.12.11.00	TAVOLATO INTERNO IN BIMATTONI	m²	1,68	€	76,09	€	127,83
VEN25-01.18.02	Intonaco civile, in opera su pareti e soffitti, di spessore fino a mm 15, in malta di cemento dosata a q 3 a due mani con ultimo strato in malta di cemento dosata a q 6 tirato a frattazzo fino, compresi paraspigoli zincati, esclusa la rete porta intonaco.						
VEN25-01.18.02.a	INTONACO CIVILE su superfici interne	m²	7,14	€	24,64	€	175,93

Sezionamento e rimozioni impianti per le porzioni non legittime

per Sezionamento impianto termico e parziale rimozione e ricollocamenti

OPERAIO SPECIALIZZATO IMPIANTISTICA TERMOIDRAULICA

VEN25-RU.05.02 OPERAIO SPECIALIZZATO

Manodopera

VEN25-RU.05.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO IMPIANTISTICA TERMOIDRAULICA	h	48,00	34,05	€	1.634,40
------------------	--	---	-------	-------	---	----------

per Sezionamento impianto elettrico e parziale rimozione

MANODOPERA ELETTRICISTA

VEN25-RU.04.02 OPERAIO SPECIALIZZATO ELETTRICISTA

Manodopera

VEN25-RU.04.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO ELETTRICISTA	h	48,00	34,05	€	1.634,40
------------------	------------------------------------	---	-------	-------	---	----------

VEN25-01.98.14 Revisione degli impianti esistenti con rilascio del certificato di conformità degli impianti, ai sensi della Legge del 05.03.1990 n. 46 e successive modifiche ed integrazioni. Alla D.L. dovrà essere trasmesso: 1) dichiarazione di conformità ai sensi della L.46/90 su modulo conforme e approvato dalla legge; 2) schema dell'impianto; 3) copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

VEN25-01.98.14.b	revisione dell'impianto elettrico	a corpo	1,00	€	564,29	€	564,29
------------------	-----------------------------------	---------	------	---	--------	---	--------

VEN25-01.98.14.c	revisione dell'impianto di riscaldamento	a corpo	1,00	€	564,29	€	564,29
------------------	--	---------	------	---	--------	---	--------

Ripristini a seguito delle rimozioni / demolizioni

per Opere di ripristino a seguito delle demolizioni

VEN25-RU.01.04 OPERAIO COMUNE EDILE

Manodopera

VEN25-RU.01.04.a	OPERAIO COMUNE EDILE	h	100,00	€	27,33	€	2.733,00
------------------	----------------------	---	--------	---	-------	---	----------

Per le opere di ripristino

VEN25-21.01.85 Ponteggio o incastellatura realizzato con elementi a telaio sovrapponibili, valutato a metro quadro di facciata asservita. Escluso il piano di lavoro.

VEN25-21.01.85.a	PONTEGGIO A TELAIO per il primo mese	m²	60,00	€	16,38	€	982,80
------------------	--------------------------------------	----	-------	---	-------	---	--------

TOTALE OPERE SULL'EDIFICIO	€	48.999,25
----------------------------	---	-----------

OPERE SUGLI ESTERNI

VEN25-01.05.04 Demolizione di pavimentazioni esterne eseguito con mezzi meccanici, compreso lo sgombero del materiale di risulta, il carico su automezzo, escluso il trasporto alle pubbliche discariche (conglomerato cementizio dello spessore medio di cm 10).

VEN25-01.05.04.00	DEMOLIZIONE DI PAVIMENTAZIONI ESTERNE	m²	538,00	€	31,11	€	16.737,18
-------------------	---------------------------------------	----	--------	---	-------	---	-----------

		m²	174,37	€	31,11	€	5.424,78
--	--	----	--------	---	-------	---	----------

VEN25-04.02.26	Demolizione di pavimentazione in cubetti di porfido di qualsiasi spessore e dimensione, comunque fino alla sottostante massiciata o massetto in cls, compresi gli oneri della cernita, selezione e recupero dei cubetti ritenuti idonei dalla D. L., del loro trasporto fino ad una distanza stradale di Km 10 e successivo accumulo su aree messe a disposizione dall'Amministrazione, carico e scarico compresi, escluso il trasporto e gli oneri di discarica che saranno compensati a parte. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche e delle indicazioni impartite dall Direzione Lavori. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative.				
VEN25-04.02.26.a	DEMOLIZIONE PAVIMENTAZIONE IN CUBETTI DI PORFIDO	m²	700,00	€ 7,24	€ 5.068,00
VEN25-01.06.05	Compenso per il trasporto di qualsiasi materiale o attrezzatura a qualsiasi distanza stradale (da considerarsi la sola andata).				
VEN25-01.06.05.00	COMPENSO PER TRASPORTO MATERIALE	t*km	2.804,67	€ 0,32	€ 897,49
NP02	Compenso per oneri di discarica	kg	254.227,37	€ 0,028	€ 7.118,366
NP03	Rimozione dei due manufatti prefabbricati tipo container e in lameira comprensiva di rimozione impianti, frigoriferi e altri macchinari, sgombero mobilia e quant'altro presente. Compreso carico e scarico e trasporto a pubblica discarica, compresi gli oneri di discarica				
		a corpo	1,00		€ 6.500,00
NP04	Rimozione del manufatto contenete macchine per il condizionamento posto a ridosso della parete nord. Compreso carico e scarico e trasporto a pubblica discarica, compresi gli oneri di discarica				
		a corpo	1,00		€ 300,00
	TOTALE OPERE SUGLI ESTERNI				€ 42.045,82
	TOTALE FINALE COMPLESSIVO				€ 91.045,07
	che si approssima a				€ 91.000,00

costi tecnici per progettazione - direzione lavori - coordinamento sicurezza per i lavori di rimessa in pristino - 12% dell'importo lavori: € 10.920,00

Oneri Totali: € 101.920,00

Note: come confermato dall'ufficio tecnico del Comune di Marcon, la sanabilità delle opere eseguite in difformità è soggetta a valutazione da parte di AVEPA (Agenzia Veneta per i Pagamenti) previa presentazione di un piano agrituristico di ampliamento dell'attività, che può essere presentato dall'imprenditore agricolo. Il Comune di Marcon pertanto non può autorizzare la sanatoria delle opere

in assenza di tale valutazione positiva, che quindi non si basa solo su parametri edilizi.

Per quanto riguarda le opere di pavimentazione degli spazi esterni, ricadendo i beni all'interno di zona urbanistica agricola che prevede la tutela della permeabilità dei suoli, la sanabilità delle stesse è soggetta a valutazione della compatibilità idraulica, con eventuale necessità di interventi che la garantiscano, qualora non verificata nello stato in essere.

Visto il carattere aleatorio e discrezionale circa la sanabilità delle opere in difformità, che non dà certezza che una pratica di sanatoria possa andare a buon fine, la presente perizia considera i costi per la rimozione degli abusi e per le opere necessarie per riportarsi alla situazione legittima.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il Comune di Marcon ha dato avvio ad un procedimento amministrativo per accertata esecuzione di opere edilizie di trasformazione del territorio in assenza di titolo abilitativo, a seguito di un sopralluogo congiunto effettuato dai tecnici comunali e dalla Polizia Locale in data 12/11/2025.

L'avvio di tale procedimento è stato comunicato a [REDACTED] in data 12/01/2026 con prot. 681. Tale documento viene allegato alla presente perizia (allegato 7).

4.1. Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	P.A.T.
In forza della delibera:	D.G.P. n. 11 del 24/01/2014 e successive modifiche
Zona omogenea:	Ambito Territoriale Omogeneo n. 05
Norme tecniche di attuazione:	art. 20-25 N.T.A. del P.A.T.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si vedano le identificazioni urbanistiche rispetto al Piano degli Interventi e ai vincoli urbanistici elencati nel CDU allegato (allegato 8)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo

Trattasi di immobile adibito ad agriturismo con camere e ristorante, comprensivo di terreno circostante in parte destinato a parcheggio per la clientela.

L'immobile è costituito da due corpi edilizi contigui di due piani fuori terra ciascuno, uno adibito ad albergo e uno a ristorante.

La porzione adibita ad albergo è composta principalmente da sette camere con bagno al piano terra e da un piano primo, collegato con una scala interna, con ulteriori nove camere con bagno e una stireria.

La porzione adibita a ristorante è composta da una sala ristorante, una cucina e altri spazi di servizio e bagni per la clientela. Dalla sala ristorante tramite una scala interna si accede ad un soppalco al piano primo adibito ad ufficio affacciato sulla sala ristorante. Dal soppalco si accede anche a una zona sottotetto e, tramite una porta, all'ala albergo.

Il bene comprende lo scoperto esclusivo che circonda l'immobile. Lo scoperto è in parte adibito a parcheggio per la clientela, con marciapiedi e aiuole. Nella zona retrostante, in prossimità della cucina, vi sono due prefabbricati tipo container adibiti a dispensa e magazzino.

Si rimanda al capitolo relativo alla regolarità edilizia ove si evince che quanto sopra descritto è in parte non legittimo.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.046,00 (di cui 643,00 di albergo, 227,00 di ristorante, 145,00 di portico e 31,00 di sottotetto con altezza maggiore di 1,50 m)**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012-2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione generale è molto buono. Le finiture sono generalmente di media/buona qualità e in ottimo stato manutentivo. I pavimenti sono prevalentemente in materiale ceramico. I serramenti sono di buona fattura e in ottimo stato. Gli impianti, da un'analisi visiva e documentale (certificati di conformità del 2011 e 2012 allegati all'agibilità), appaiono in condizioni di piena efficienza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare il valore della superficie commerciale si procede seguendo le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98, come di seguito esposto. Si effettua il calcolo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne (se confinanti tra unità immobiliari si considera la metà).

Le superfici considerate sono quelle legittimate dagli atti edilizi e non vengono quindi tenuti in considerazione gli ampliamenti oggi presenti ma eseguiti in difformità. Alla superficie del sottotetto viene attribuito un coefficiente basso dato che formalmente non è accessibile.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superfici a destinazione albergo	sup reale lorda		643,00	1,00	643,00	€ 950,00
superfici a destinazione ristorante	sup reale lorda		227,00	1,00	227,00	€ 950,00
superficie a portico	sup reale lorda		145,00	0,35	50,75	€ 950,00
superficie a sottotetto (h > 1,50 m)	sup reale lorda		31,00	0,10	3,10	€ 950,00
			1.046,00		923,85	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02 - 2025

Zona: San Liberale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia:

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1700

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Ville e villini

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02 - 2025

Zona: San Liberale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1700

Accessori:

A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo

1. area scoperta

Sviluppa una superficie complessiva di 2.916 mq
Valore a corpo: € **30.000**

Note: Per la determinazione della superficie commerciale dello scoperto, le disposizioni della Norma UNI 10750 e del DPR 138/98 non riescono ad essere esaustive rispetto alla tipologia e destinazione d'uso dell'immobile di cui lo scoperto costituisce pertinenza esclusiva.

Si procede quindi alla valutazione dell'area scoperta a corpo secondo valori di mercato.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di divisione - a rogito di notaio GIOPATO FRANCESCO, in data 26/02/1988, ai nn. 25169; registrato a TREVISO; trascritto a VENEZIA, in data 25/03/1988, ai nn. 6256/4656.

Identificativo corpo: A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Marcon (VE), via Giacomo Leopardi 13 B **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 17 mappale 655 e 637. A rogito di Notaio PIN MARTA in data 16/03/2023 ai nn. 1025/712 registrato a TREVISO iscritto/trascritto a VENEZIA in data 21/03/2023 ai nn. 9213/6881 ; ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO contestuale ad atto di compravendita. Per il diritto di servitù di passaggio con tutti i mezzi a carico dei mappali 420, 421, 607, 608 e 610 A FAVORE dei mappali 655 e 637 (quest'ultimo oggetto dell'attuale procedimento esecutivo).

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 19/09/2006 ai nn. 72099; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 06/10/2006 ai nn. 43564/24686;

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] quale TERZO DATORE DI IPOTECA, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 16/06/2010 ai nn. 78636/44609; Registrato a TREVISO ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/06/2010 ai nn. 21738/4859

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] quale TERZO DATORE DI IPOTECA, DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000 ; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 30/09/2010 ai nn. 79001/44902; Registrato a TREVISO; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 15/10/2010 ai nn. 34106/7689

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di Notaio GIOPATO FRANCESCO in data 13/12/2012 ai nn. 81942/47295; Registrato a TREVISO ; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 14/12/2012 ai nn. 35043/5122

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 27/11/2025 ai nn. 7703 registrato a VENEZIA; iscritto/trascritto a VENEZIA in data 16/12/2025 ai nn. 44980/32674;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattandosi di immobile unico e isolato non vi sono spese condominiali.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Millesimi di proprietà: non vi sono divisioni millesimali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: SI - Accessibilità degli spazi esterni e visitabilità dei servizi igienici e locali al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Oggetto di stima è un immobile particolare. Trattasi di un edificio originariamente rurale, posto in zona agricola, poi ristrutturato e riadattato ad una funzione di tipo commerciale. Questo fa sì che ci si trovi di fronte ad una fattispecie "rara", dove il reperimento di immobili di simili caratteristiche e nella stessa zona, sia compravenduti (comparabili) sia posti in vendita (asking price) non è semplice.

Procedere con una stima che si basi sulla redditività dell'attività è stato d'altro canto non possibile, dato che i dati di una azienda agricola privata non sono dati pubblici.

Si è deciso quindi di procedere comunque con delle indagini di tipo comparativo per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

L'indagine, vista la rarità di immobili simili, è stata estesa ad altre zone, comunque limitrofi o nelle vicinanze e aventi simili caratteristiche (in aree agricole/verdi e non troppo distanti dalla città di Venezia e dall'aeroporto, che si ritengono fattori importati per la destinazione d'uso specifico).

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio, che forniscono un elemento di riscontro dei valori ricercati con altre metodologie, in questo caso sono state importanti a conferma di quanto emerso da indagini che, per quanto estese temporalmente e geograficamente hanno fornito risultati limitati, vista la tipologia particolare dell'immobile.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Marcon - Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Marcon;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: MARCON

Fascia/zona: Suburbana/SAN LIBERALE

Codice zona: E1

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Ville e villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1200	1700	L

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Ville e villini	Ottimo	1300	1700	L

Agenzie Immobiliari consultate: Servizi Vendita Hotel, Agenzia Lampo (Portogruaro);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi effettuate consultando tutte le fonti sopra citate, si è evinto che il valore di mercato medio per attività commerciali di agriturismo, come quella in oggetto, in stato conservativo tra il buono e l'ottimo può ritenersi intorno ai 1.000,00 €/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) del fabbricato: € 877.657,50.

Stante la premessa al paragrafo 8.1.1, per la valutazione del più probabile valore di mercato è stata fatta una ricerca, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, di avvenute compravendite, di immobili simili a quello oggetto di stima per categoria, caratteristiche e ubicati nella zona circostante. Nonostante si sia estesa la ricerca anche ad altre zone (comunque simili) e più a ritroso nel tempo, non si sono reperiti atti di compravendita che potessero essere presi a comparazione.

E' stato trovato e analizzato un atto di divisione che aveva ad oggetto, tra gli altri, un bene immobile di simili caratteristiche, con analoga tipologia costruttiva nonché destinazione d'uso e nelle immediate vicinanze a quello oggetto di stima. Il valore ricavato è stato aggiornato alla data odierna secondo rivalutazione monetaria Istat.

Sono state consultate, a riscontro, le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

pubblicato dall'Agenzia del Territorio, i cui valori presenti in banca dati sono solo relativi alle destinazioni d'uso commerciale e residenziale, che comunque hanno una variazione molto limitata tra loro.

Sono stati consultati due annunci di vendita (asking price) di immobili di caratteristiche molto simili presso le Agenzie Immobiliari.

Per la determinazione del valore di mercato si è tenuto conto della zona in cui l'immobile è ubicato in relazione alla destinazione d'uso e all'attività svolta, che è di tipo commerciale. Si è inoltre considerato e valutato lo stato conservativo e di manutenzione generale, che è molto buono. Tutto ciò premesso, sulla base di quanto sopra riportato e dei prezzi riscontrati, si individua il valore dell'immobile in 1.000,00 €/mq. A tale valore si ritiene di applicare un deprezzamento del 5% per la limitatezza dei potenziali acquirenti, trattandosi di beni legati ad attività agricola, che può determinare una maggior difficoltà di vendita.

Pertanto si stima il valore finale in 950,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superfici a destinazione albergo	643,00	€ 950,00	€ 610.850,00
superfici a destinazione ristorante	227,00	€ 950,00	€ 215.650,00
superficie a portico	50,75	€ 950,00	€ 48.212,50
superficie a sottotetto (h > 1,50 m)	3,10	€ 950,00	€ 2.945,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo fabbricato			€ 877.657,50
Valore Finale fabbricato			€ 877.657,50
Valore corpo			€ 877.657,50
Valore accessori: scoperto esclusivo			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 907.657,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 907.657,50
Valore di stima			€ 907.657,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso area scoperta	923,85	€ 907.657,50	€ 907.657,50

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € - 45.382,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 103.120,00

acquisizione Attestato di Prestazione Energetica € - 300,00

Giudizio di comoda divisibilità:

I beni oggetto di stima non si prestano ad ipotesi di divisibilità.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 399,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 758.854,62**

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: Dalla consultazione della banca dati della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici NON risulta presente l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Nel fascicolo della pratica edilizia 48/2010 relativo alla DIA 21178 è presente l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) datato 2012 relativo alla conformità energetica a fine lavori, con classe energetica proposta A.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: I beni oggetto di stima non si prestano ad ipotesi di divisibilità.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- ALL 1 - EI 290 2025 incarico e giuramento
- ALL 2 - EI 290 2025 cert notarile
- ALL 3 - EI 290 2025 doc anagrafici
- ALL 4 - EI 290 2025 Agenzia delle Entrate
- ALL 5 - EI 290 2025 documenti catastali
- ALL 6 - EI 290 2025 documenti edilizi
- ALL 7 - EI 290 2025 avvio procedimento amm. Comune
- ALL 8 - EI 290 2025 CDU
- ALL 9 - EI 290 2025 ispezioni ipotecarie
- ALL 10 - EI 290 2025 doc. fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: L'esecutata risulta essere persona fisica e pertanto si ritiene che la vendita sia soggetta a sola imposta di registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo A - agriturismo con camere, ristorante e scoperto esclusivo: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> sezione censuaria MARCON, foglio 17, particella 637, superficie catastale 3.608 mq <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] foglio 17, particella 637, subalterno 1, indirizzo VIA GIACOMO LEOPARDI n. 13/B , piano T-1, comune MARCON, categoria D/10, rendita Euro 11.484,00
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 758.854,62€

Data generazione:
07-05-2026 10:05

L'Esperto alla stima
Ing. Carlo Gallina