

**TRIBUNALE DI VENEZIA**  
**Procedura di esecuzione immobiliare**

**Promossa da: CASSA CENTRALE BANCA CREDITO  
COOPERATIVO DEL NORD EST SPA  
con l'avv. Francesco Mafficini e Luciana Salin**

**contro:** [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 227/2018**  
**Data udienza di comparizione parti ex Art. 569 c.p.c.: 03-12-2019**  
**Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa Martina Gasparini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**Lotti da 1 a 2**

**Esperto alla stima: Arch. Daniele Varisco**  
**Codice fiscale: VRSDNL64S24L736F**  
**Partita IVA: 00980390272**  
**Studio in: Via Filiasi 46/B - 30174 Mestre**  
**Telefono: 041985600 Fax: 041985600 cell. 3392960316**  
**Email: [architettovarisco@libero.it](mailto:architettovarisco@libero.it)**  
**Pec: [daniele.varisco@archiworldpec.it](mailto:daniele.varisco@archiworldpec.it)**



**LOTTO 1 Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, C.F. Foglio 162, mappale 390 sub. 3 (A/10), sub. 4 (BCNC, soppresso, ora sub. 6), sub. 5 (D/8)**

Si precisa che il lotto 1 e il lotto 2 sono contigui.

**1. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI**

- In data **30-10-1982**, ai numeri **17058-13874**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo** del 18-10-1982 numero 33460 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore del Comune di Venezia.
- In data **30-10-1982**, ai numeri **17059-13875**, risulta la trascrizione dell'**atto d'obbligo** del 18-10-1982 numero 33461 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore del Comune di Venezia.
- In data **29-03-1986**, ai numeri **6265-4737**, risulta la trascrizione dell'atto di **vincolo di indivisibilità ventennale** del 21-03-1986 numero 38480 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore della Regione del Veneto.
- In data **24-04-1986**, ai numeri **7538-5622**, risulta la trascrizione dell'atto di **vincolo di indivisibilità** del 21-03-1986 numero 38480 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore della Regione del Veneto.
- In data **24-01-1996**, ai numeri **2015-1527**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo decennale d'uso e atto d'obbligo** del 28-12-1995 numero 52.896 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore del Comune di Venezia.
- In data **24-07-1996**, ai numeri **17607-12207**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo e atto d'obbligo in forza di scrittura privata autenticata** del 18-07-1996 numero 25905 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre a favore del Comune di Venezia.
- In data **27-07-2001**, ai numeri **24549-16802**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo in forza di scrittura privata autenticata** del 12-07-2001 numero 29805 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre a favore del Comune di Venezia.
- In data **24-11-2006**, ai numeri **50767-12444**, risulta



**l'iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto del 09-11-2006 n. 34382 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre per la somma capitale di Euro 1.300.000,00 e la somma totale di Euro 1.950.000,00, durata 15 anni, a favore della **Cassa Centrale delle Casse Rurali Trentine e delle Banche di Credito Cooperativo del nord est Società per azioni, con sede in Trento, CF 00232480228.**

- In data **31-03-2008, ai numeri 11046-2401,** risulta **l'iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto del 12-03-2008 n. 35355 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre per la somma capitale di Euro 500.000,00 e la somma totale di Euro 1.000.000,00 durata 15 anni a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Marcon - Venezia Società Cooperativa con sede in Marcon (VE), CF 00484250279.**
- In data **01-08-2012, ai numeri 22306-3327,** risulta **l'iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contratta con atto del 27-07-2012 n. 37689 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre per la somma capitale di Euro 200.000,00 e la somma totale di Euro 400.000,00 durata 1 anno e 7 mesi , a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Marcon - Venezia Società Cooperativa con sede in Marcon (VE), CF 00484250279.**
- In data **10-01-2017 ai numeri 727-126** risulta **l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **10-01-2017 ai numeri 727-127** risulta **l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **10-01-2017 ai numeri 727-128** risulta **l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.**



con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-129** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **10-01-2017** ai numeri **727-130** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **10-01-2017** ai numeri **727-131** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **10-01-2017** ai numeri **727-132** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **10-01-2017** ai numeri **727-133** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278.**
- In data **17-07-2017** ai numeri **23586-4031** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 20-06-2017, numero di repertorio 1515/2017, a favore di **Intesa San Paolo spa con sede in Torino, CF 00799960158.**
- In data **24-05-2018**, ai numeri **16991-11783** , risulta la trascrizione del verbale di **pignoramento immobiliare**, in forza di atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia del 23-04-2018, numero 2648/2018 di repertorio a favore della cassa centrale **Banca Credito cooperativo del Nord est spa CF 00232480228.**

## 2. INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO



**O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI**

I beni sono pignorati per la quota di 1/2 del [REDACTED]  
[REDACTED] e per la quota di 1/2 della [REDACTED]

**3. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI**

I beni si trovano nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, Via Triestina.

**4. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA**

Valore di stima: Euro 2.906.040,00

Costi di cancellazione = Euro 21.620,12;

Costi APE = Euro 600,00;

Costi per rimozione = Euro 5.000,00;

Costi per sanatoria = Euro 6.500,00.

**Valore al netto delle decurtazioni Euro 2.872.319,88** (Euro 2.906.040,00 - Euro 21.620,12,00 - Euro 600,00 - Euro 5.000,00 - Euro 6.500,00 = Euro 2.872.319,88).

**LOTTO 2 Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, C.F. Foglio 162 mappale 350 (area urbana), C.T. Foglio 162, mappale 93 (soppresso, ora mappali 429-430), mappale 95, mappale 354, mappale 384 (soppresso, ora mappali 427-428), mappale 386 (soppresso, ora mappali 424-425-426), mappale 356, mappale 364, mappale 366, mappale 382**

Si precisa che l'area urbana di cui al mappale 350 è stata compresa in questo lotto in quanto limitrofa agli appezzamenti di terreno pignorati.

Si precisa inoltre che il lotto 1 e il lotto 2 sono contigui.

**5. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENE CON INDICAZIONE ANALITICA DEI CREDITORI CHE HANNO ISCRITTO IPOTECA O TRASCRITTO PIGNORAMENTO SUI BENI PIGNORATI**

Si rimanda a quando detto per il lotto 1.

**6. INDICAZIONE SE IL BENE E' PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA, CON SPECIFICAZIONE, IN TALE IPOTESI, DELLE GENERALITA' DEI COMPROPRIETARI**

I beni sono pignorati per la quota di 1/2 del [REDACTED]



██████████ e per la quota di 1/2 della ██████████

## 7. INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI SONO SITI I BENI PIGNORATI

I beni si trovano nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, Via Triestina.

## 8. INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima: Euro 899.400,00

Costi di cancellazione = Euro 21.620,12;

Costi per rimozione = Euro 5.000,00.

**Valore al netto delle decurtazioni Euro 872.779,88** (Euro 899.400,00 - Euro 21.620,12,00 - Euro 5.000,00 = Euro 872.779,88).

## SOMMARIO

### LOTTO 1

1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag. 12
2 GENERALITA' ESECUTATO	pag. 12
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 13
4 STATO DI POSSESSO	pag. 20
5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 22
6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA	pag. 53
6BIS CERTIFICATO DI CLASSAMENTO ENERGETICO	pag. 60
7 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	pag. 60
8 SCHEMA PER ASTA	pag. 61

### LOTTO 2



1 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag. 62
2 GENERALITA' ESECUTATO	pag. 62
3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 62
4 STATO DI POSSESSO	pag. 67
5 PROVENIENZA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 67
6 DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI E VALUTAZIONE DI STIMA	pag. 67
7 IVA E IMPOSTA DI REGISTRO	pag. 68
8 SCHEMA PER ASTA	pag. 68

## QUESITO

### **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 pag. 1, indicandone le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

### **Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima 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 precedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il



numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale 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 dall'esecutato. Qualora i beni siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi il consulente l'adeguatezza del canone in relazione allo stato del mercato, la data di registrazione, la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



6. indichi l'esperto i vincoli e gli 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 l'esperto, 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. l'esperto 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, della eventuale garanzia per vizi occulti, 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 se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;

9. nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene sia 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, l'esperto valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;

10. alleggi l'esperto 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 l'esperto 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 l'esperto 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'esperto 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 qualora 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 della vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 30.06.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

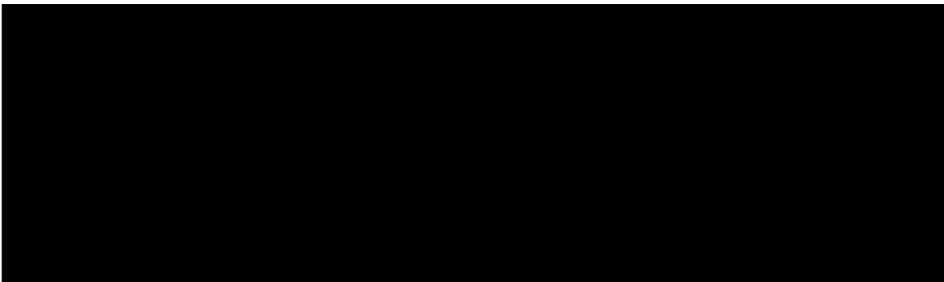
Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

**LOTTO 1**  
**Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto -  
Tessera, C.F. foglio 162, mappale 390 sub. 3 (A/10), sub. 4  
(BCNC, soppresso, ora sub. 6), sub. 5 (D/8)**

**1) Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.**

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto, datata 11-07-2018.

**2) Generalità, numero di codice fiscale eseguiti**

- 

Codice fiscale: 

- 



[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Stato civile:

- [REDACTED]

Regime patrimoniale:

[REDACTED]

Nelle annotazioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si legge:

[REDACTED]

3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

Oggetto di pignoramento sono i seguenti beni immobili:

- quota di 1/2 del [REDACTED] e quota di 1/2 della [REDACTED] di un complesso immobiliare formato da un edificio in parte ad uso uffici



ed in parte di fatto ad uso ristorante con relativi annessi e ampio scoperto di pertinenza con piscina e parcheggi, sito nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, Via Triestina.

3a) Identificazione catastale:

*unità ad uso ufficio*

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 162, **mappale 390 sub. 3**, Categoria A/10, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 249 mq, rendita Euro 3.080,67;

*unità di fatto ad uso ristorante con relativi annessi quali serra e piscina*

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 162, **mappale 390 sub. 5**, Categoria D/8, rendita Euro 23.692,00;

*scoperto di pertinenza comune ai sub. 3 e 5*

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 162, **mappale 390 sub. 6 (già sub. 4)**, bene comune non censibile, consistenza 12.920 mq;

Intestatari:

•



- 

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto rilevato. (all.2)

### 3b) Regolarità edilizia (all.3)

Relativamente all'immobile sopra descritto si sono reperite le seguenti pratiche presso gli archivi del Comune di Venezia.

- Autorizzazione edilizia PG 2003/194306 per impianto radio base H3g umts.
- Permesso di costruire PG 2006/234734 rilasciato in data 08-06-2006.
- La certificazione di agibilità porta la data del 25-06-2007 PG 2007/271058.
- DIA PG 2006/0352139 del 06-09-2006 in variante al permesso di costruire PG 2005/91494 consistente in modifiche interne del piano interrato e aumento di altezza dello stesso da metri 2,40 a metri 2,50, modifiche bagni zona ristorante, sopraelevazione della pavimentazione interna ed esterna di alcune zone del fabbricato, realizzazione di vasca d'acqua, modifiche forometriche.
- DIA PG 2006/0489369 in variante al permesso di costruire PG



2005/91494 per la realizzazione di una piscina esterna e del relativo vano tecnico modifiche interne nell'interrato.

- DIA PG 2007/0096141 per modifica interne all'interrato per ampliamento bagni disabili, modifiche interne zona ristorante, modifiche di un foro finestra sul lato nord e creazione di 4 lucernari zona cucina e lavaggio.
- DIA PG 2007/0109996 per modifica posizione del vano tecnico interrato della piscina e sistemazione spazio scoperto con la realizzazione di pavimentazioni in betonella, gazebi e recinzioni per il controllo dell'accesso alla piscina.
- Permesso di costruire in sanatoria PG 2011/380616 rilasciato in data 30-09-2011 per opere di pavimentazione esterne di pertinenza dell'attività florovivaistica e attività correlate esistenti.
- Permesso di costruire in sanatoria PG 2013/186296 rilasciato in data 22-04-2013 per opere di sistemazione esterna, riqualificazione ambientale e costruzione manufatti in legno per ricovero animali da cortile ad uso di attività florovivaistica.
- DIA PG 2015/0534751 per manutenzione straordinaria dell'immobile ad uso ristorante.

**Non risulta rilasciata l'agibilità.**



Lo stato attuale del complesso immobiliare in analisi rilevato dallo scrivente in sede dei sopralluoghi effettuati alle date 24-06-2019 e 03-10-2019 presenta le seguenti difficoltà interne ed esterne.

Difformità esterne, mappale 390, sub. 6 (già sub. 4): si è rilevata la presenza sullo scoperto di alcuni modesti manufatti che non verranno considerati nella stima e dovranno essere rimossi.

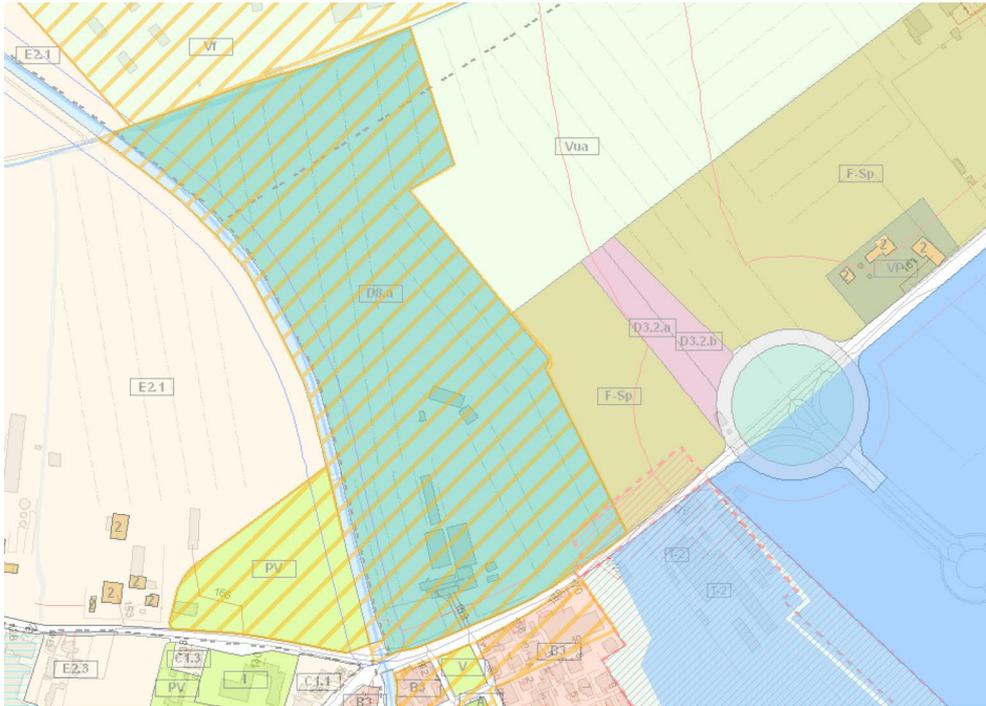
I costi per la rimozione di dette opere si possono stimare nell'intorno di Euro 5.000,00.

Difformità interne, mappale 390 sub. 3.: realizzazione di alcune pareti divisorie nella zona uffici e apertura di una porta di collegamento tra la zona uffici e la zona ristorante. Chiusura di una porta finestra.

I costi per la sanatoria delle opere interne si può stimare nell'intorno di Euro 1.500,00 circa sanzioni e diritti e spese professionale nell'intorno di Euro 5.000,00.

### 3c) Destinazione urbanistica (all.4)





### ESTRATTO DI PRG

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che gli immobili in esame di cui ai mappali 95-350-354-356-364-366-382-424-425-426-427-428-429-430 del foglio 162, risultano individuati dal PRG - Variante per la Terraferma approvato con DGRV n. 3905 del 03-12-2004 e successiva delibera GRV n. 2141 del 29-07-2008 come "Zona produttiva - D8.a - attività florovivaistiche.

Che l'immobile di cui al mappale 390 del foglio 162 risulta individuato dal PRG - Variante per la Terraferma approvato con DGRV n. 3905 del 03-12-2004 e successiva delibera GRV n. 2141 del 29-07-2008 per la maggior parte come "Zona produttiva - D8.a - attività florovivaistiche e per la restante minima parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità - Viabilità esistente".

Il terreno è compreso nel "Vincolo Sismico" e risulta parzialmente



compreso nella “fascia di rispetto stradale”.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica e per le aree a dissesto idrologico, l'area risulta esondabile o a ristagno idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale interna quota limite: 46,65 m slm;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica;
- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici, ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti.

Il mappale 390 risulta essere interessato dal vincolo di area a rischio archeologico - tracciato antica Via Annia.

I mappali 366-382-390 risultano interessati da un percorso ciclo pedonale in sede propria.

I mappali 95-364-366-384-390 sono parzialmente compresi nella “fascia di rispetto del sistema diffuso principale” (senza apporto laterale o canalizzato).

Nel piano di classificazione acustica l'area è posta in classe III “area di tipo misto” e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza



acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta esterno alla "delimitazione del centro urbano" e alla "delimitazione del centro abitato".

La destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il PAT e pertanto mantiene la propria efficacia con Piano degli Interventi.

#### **4) Stato di possesso dei beni**

Gli esecutati hanno consegnato allo scrivente la seguente documentazione. (all.5)

Contratto di locazione commerciale del 10-04-2015 ove risulta che i beni in esame sono stati locati dai [REDACTED] alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Il contratto ha durata di sei anni con inizio dal 15-04-2015 al 04-04-2021 *"e si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni salvo disdetta da parte della conduttrice da comunicarsi a mezzo raccomandata almeno dodici mesi della scadenza."*

Il canone di locazione è convenuto tra le parti in Euro 180.000,00 annui.

Il contratto è stato registrato in data 14-04-2015 al numero 003131 serie 3T.

Il contratto è stato risolto in data 31-12-2015.

Di fatto vi è attualmente in essere un'attività di ristorazione



nei locali.

Contratto di locazione del 17-07-2015 dal quale risulta che porzione di detti beni, più in particolare porzione di locale ad uso ufficio di cui al mappale 390 sub. 3 e porzione dello scoperto come da planimetria allegata al contratto, sono stati

locati dai

alla

partita iva Il contratto ha durata di sei anni con inizio dal 17-07-2015 al 16-07-2021 *“e si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori sei anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta ...”*

Il canone di locazione è convenuto tra le parti in Euro 36.000,00 annui.

Il contratto non risulta registrato e dunque non verrà considerato nella stima.

Contratto di locazione ad uso non abitativo del 04-04-2016 per mezzo del quale sono stati locati dai

partita iva

una porzione di terreno di circa 50 mq di cui al mappale 390 sub. 5 *“per il mantenimento di un impianto per telecomunicazioni ... comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne, parabole ed*



*apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, ai fini della fornitura di un servizio di telecomunicazioni". Il contratto ha durata di nove anni con inizio dal 01-04-2016 al 31-03-2025 e "il contratto si rinnoverà tacitamente per periodi consecutivi di sei anni in sei salvo disdetta da parte della locatrice".*

Il canone di locazione è convenuto tra le parti in Euro 16.000,00 annui.

Il contratto è stato registrato in data 20-04-2016 al numero 003593 serie 3T.

Lo scrivente ha accertato sullo scoperto l'esistenza di detto impianto.

Non si ritiene di operare alcun deprezzamento del valore di stima data la redditività che tale contratto produce.

#### **5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Da visura eseguita presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Venezia - effettuata tramite dispositivo meccanizzato, aggiornata alla data del 09-10-2019, è emerso quanto segue (all.6).

##### **5a) Provenienza**

- In data **09-01-1980 ai nn. 501-437** risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 19-12-1979 n. 30384 di



repertorio del notaio Ugo Longo di Venezia mediante il quale il [REDACTED]

[REDACTED]

i quali acquistavano in ragione di 1/2 ciascuno:

A) dal solo [REDACTED] un terreno agricolo così identificato: Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Catasto Terreni - Foglio 17 - **mappale 37** - seminativo di Ea **2.43.60**

B) da [REDACTED] per metà e da [REDACTED] [REDACTED] per altra metà, un terreno agricolo così identificato: Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Catasto Terreni - Foglio 17 - **mappale 41** - seminativo di Ea **1.38.05**, **mappale 93** seminativo di Ea **0.03.02**.

il [REDACTED] dichiara di essere in [REDACTED]



mentre gli altri venditori trattarsi di beni ereditari.

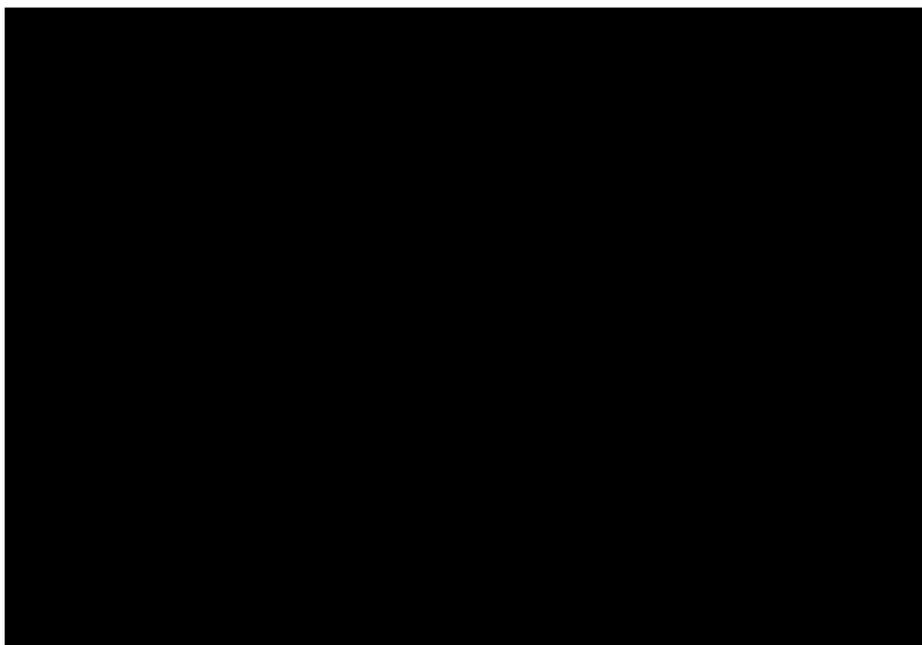
I venditori avvertono e gli acquirenti ne prendono atto che

*“a) esiste servitù di passaggio lungo il confine di levante*

*b) che il terreno è soggetto a servitù militare per la vicinanza al Forte*

*c) che, in base ad una variante del PRG, parte del terreno è interessato da uno svincolo stradale per l'aeroporto”.*

- In data **11-03-1980 ai nn. 5060-4108**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 27-02-1980 n. 30594 di repertorio del notaio Ugo Longo di Venezia mediante il quale il 



acquistavano i primi due in ragione di **17/141 ciascuno** e Nievo in ragione di **107/141** il seguente appezzamento di terreno agricolo:



Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Catasto  
Terreni -

Foglio 17 - mappale 124 (ex 41/b) seminativo di Ea 0.24.90

Foglio 17 - mappale 125 (ex 93/b) seminativo di Ea 0.66.18

Foglio 17 - mappale 94 seminativo di Ea 0.50.66

**complessivamente Ea 1.41.08**

- In data 07-07-1982 ai nn. 11059-9036 risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita di quote** del 23-06-1982 n. 33081 di repertorio del notaio Ugo Longo di Venezia mediante il quale il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con il consenso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] vendevano al proprio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] le quote che in ragione di 17/141 al primo e di 104/141 al secondo competono, **così complessivamente per la quota di 124/141** del seguente appezzamento di terreno agricolo:



Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Catasto  
Terreni -

Foglio 17 - mappale 124 seminativo di Ea 0.24.90

Foglio 17 - mappale 125 seminativo di Ea 0.66.18

Foglio 17 - mappale 94 seminativo di Ea 0.50.00

**complessivamente Ea 1.41.08**

*“Pertanto in conseguenza del presente atto lo stesso terreno diviene di proprietà esclusiva del [REDACTED]”*

Nell'atto vengono ricordate le servitù di cui ai punti a), b) c), d) del precedente atto.

- In data **07-07-1982** ai nn. **11060- 9037**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita di quote** del 23-06-1982 n. 33082 di repertorio del notaio Ugo Longo di Venezia mediante il quale il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la quota che in ragione di una metà ad esso venditore compete, del seguente



**appezzamento di terreno agricolo** un terreno agricolo  
così identificato:

Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Catasto  
Terreni -

Foglio 17 - **mappale 41** - seminativo di Ea **1.38.05**,

Foglio 17 - **mappale 93** - seminativo di Ea **0.03.02**.

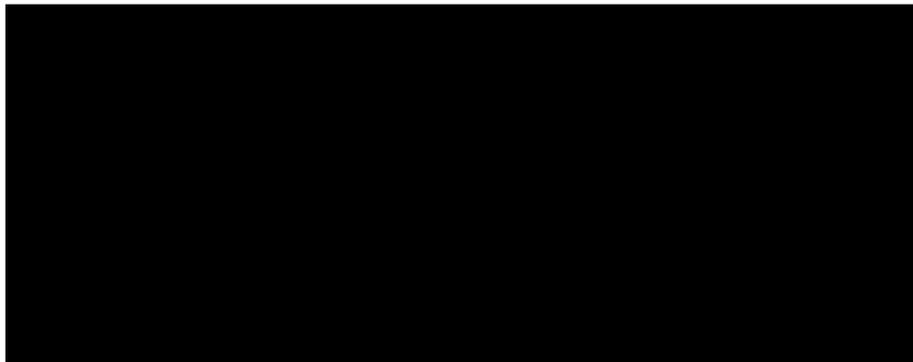
**Foglio 17- mappale 150 (ex 37/b) seminativo di Ea 0.95.10**

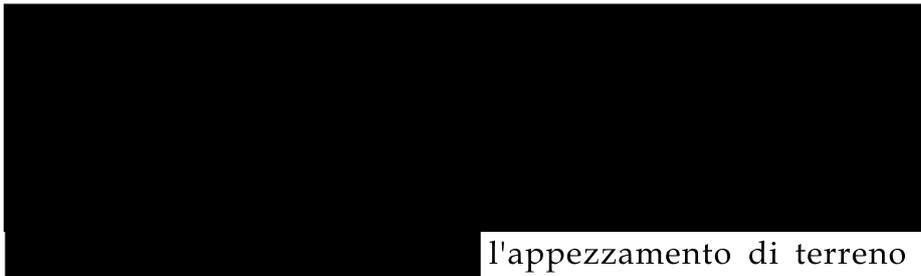
totale Ea 2.36.17

*“Pertanto in conseguenza del presente atto lo stesso terreno  
censito con i mappali 41-93-150 diviene di proprietà esclusiva  
del* 

Nell'atto vengono ricordate le servitù di cui ai punti a),  
b) c), del precedente atto.

- In data **04-02-1986** ai nn. **2984-2446**, risulta la trascrizione dell'atto di **compravendita** del 28-01-1986 n. 38315 di repertorio del notaio Ugo Longo di Venezia mediante il quale il 





l'appezzamento di terreno

agricolo così censito:

Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Catasto  
Terreni -

Foglio 17 - mappale 40 - seminativo di Ha 3.20.50,

Foglio 17 - mappale 35 - seminativo di Ha 0.15.90.

Foglio 17 - mappale 95 - seminativo di Ha 0.04.15

Totale Ha 3.40.55

Nell'atto viene specificato che, come risulta dal CDU allegato,  
il terreno compravenduto è in parte gravato da servitù militare  
per la vicinanza del Forte Rossarol.

5b) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli altri pesi o  
limitazioni d'uso

- In data **30-10-1982**, ai numeri **17058-13874**, risulta la  
trascrizione dell'**atto di vincolo** del 18-10-1982 numero  
33460 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a  
favore del Comune di Venezia per mezzo del quale i



in qualità di proprietari del terreno agricolo



così censito:

Comune di Venezia - sezione Favaro Veneto - Foglio 17

mappale 41 - seminativo - Ha 1.38.05

mappale 93 - seminativo - Ha 0.03.02

mappale 150 - seminativo - Ha 0.95.10

mappale 151 - seminativo - Ha 0.00.60

mappale 152 - seminativo - Ha 0.02.20

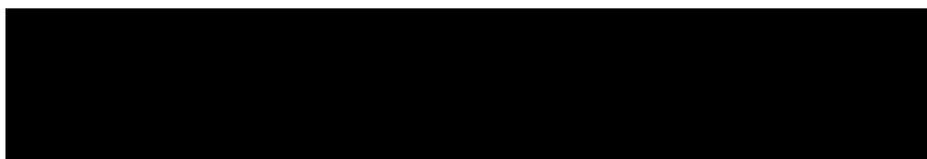
mappale 124 - seminativo - Ha 0.24.90

mappale 125 - seminativo - Ha 0.66.18

mappale 94 - seminativo - Ha 0.50.00

Totali Ha 3.80.05 " *costituivano ... a mente dell'art. 5, ultimo comma, della Legge Regionale n. 58 del 13 settembre 1978 ... vincolo decennale d'uso del costruendo capannone agricolo sul mappale 124 Foglio 17, impiegandosi a mantenere l'uso predetto per loro eredi e aventi causa.*"

- In data **30-10-1982**, ai numeri **17059-13875**, risulta la trascrizione dell'**atto d'obbligo** del 18-10-1982 numero 33461 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore del Comune di Venezia per mezzo del quale i



██████████ in qualità di proprietari del terreno agricolo  
così censito:

Comune di Venezia - sezione Favaro veneto - Foglio 17

mappale 41 - seminativo - Ha 1.38.05

mappale 93 - seminativo - Ha 0.03.02

mappale 150 - seminativo - Ha 0.95.10

mappale 151 - seminativo - Ha 0.00.60

mappale 152 - seminativo - Ha 0.02.20

mappale 124 - seminativo - Ha 0.24.90

mappale 125 - seminativo - Ha 0.66.18

mappale 94 - seminativo - Ha 0.50.00

*Totali Ha 3.80.05 "costituivano ... a mente dell'art. 7, della legge Regionale Veneto n. 58 del 13 settembre 1978, e a mente dell'art. 10 delle norme di attuazione della variante al PRG per le zona rurali, vincolo di inedificabilità" ... con le precisazioni di cui ai punti A), B), C), D), E) di cui alla nota alla quale si rinvia.*

- In data **29-03-1986**, ai numeri **6265-4737**, risulta la trascrizione dell'atto di **vincolo di indivisibilità ventennale** del 21-03-1986 numero 38480 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore della Regione del Veneto per mezzo del quale i ██████████  
██████████



[REDACTED]

[REDACTED] "si dichiarano a conoscenza del disposto dell'art. 6 della legge regionale veneto 5.11. 1979 n. 85 che assoggetta il fondo acquistato con un finanziamento agevolato, a vincolo ventennale di indivisibilità e pertanto acconsentono che a loro carico sia trascritto detto vincolo sul fondo così censito : Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Foglio 17 - CT-

*mappale 40 - seminativo - Ha 3.20.50*

*mappale 35 - seminativo - Ha 0.15.90*

*mappale 95 - seminativo - Ha 0.04.15*

Totali Ha 3.40.55. I mappali 35+95+40 del Foglio 17 del C.T di Favaro Veneto, contigui ... confinano secondo la mappa girando da nord in senso orario : con scolo consorziale Cattal - mappali 27-150-41 - S.S. Triestina - mappale 110.

- In data **24-04-1986**, ai numeri **7538-5622**, risulta la trascrizione dell'atto di **vincolo di indivisibilità** del 21-03-1986 numero 38480 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore della Regione del Veneto per mezzo del quale i signori

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] "si dichiarano a conoscenza del disposto dell'art. 6 della legge regionale veneto 5.11. 1979 n. 85 che assoggetta il fondo acquistato con un finanziamento agevolato, a vincolo ventennale di indivisibilità e pertanto acconsentono che a loro carico sia trascritto detto vincolo sul fondo così censito:

Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto – Foglio 17 - CT-

mappale 40 – seminativo - Ha 3.20.50

mappale 35 – seminativo – Ha 0.15.90

mappale 95 – seminativo – Ha 0.04.15

Totali Ha 3.40.55. I mappali 35+95+40 del Foglio 17 del C.T di Favaro Veneto, contigui ... confinano secondo la mappa girando da nord in senso orario : con scolo consorziale Cattal – mappali 27-150-41 – S.S. Triestina - mappale 110

- In data **24-01-1996**, ai numeri **2015-1527**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo decennale d'uso e atto d'obbligo** del 28-12-1995 numero 52.896 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore del Comune di Venezia per mezzo del quale i [REDACTED]

[REDACTED]

comproprietari di terreni "su cui insistono dei manufatti ad



*uso serre per protezione e forzature delle colture ed uffici”  
così censiti:*

Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto – Foglio 17

mappale 41 – seminativo - Ha 1.38.05

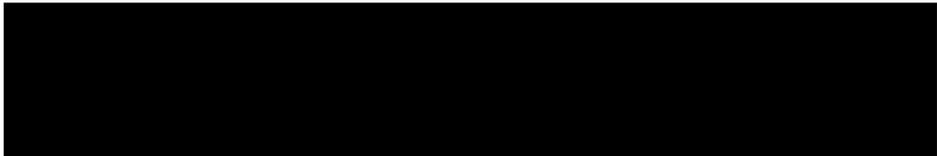
mappale 125 – seminativo - Ha 0.66.18

mappale 94 – seminativo - Ha 0.50.00

*premesso che il Prg destina l'area ad attrezzature a scala urbana e territoriale (stadio di Tessera) soggetta ad esproprio, che essi proprietari hanno richiesto al comune di Venezia in data 11-05-1995 la concessione edilizia n. 95/4828 prot. Gen. n. 95/67532 in data 11-05-1995 per la ristrutturazione dei manufatti suddetti ... si obbligano 1) a sottoporre i manufatti sopra descritti al vincolo decennale d'uso ai sensi dell'art. 61 comma 5 della variante al PRG n. 811/90, 2) ... rinunciano al plusvalore derivante dalla ristrutturazione dei manufatti in base alla richiesta concessione edilizia nel caso di esproprio da parte dell'amministrazione comunale”.*

- In data **24-01-1996**, ai **numeri 2015-1527**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo decennale d'uso e atto d'obbligo** del 28-12-1995 numero 52.896 di repertorio del notaio Ugo Longo di Mestre a favore del Comune di Venezia per mezzo del quale i [REDACTED]  
[REDACTED]





comproprietari di terreni *“su cui insistono dei manufatti ad uso serre per protezione e forzature delle colture ed uffici”*  
così censiti: Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto  
- Foglio 17

mappale 41 - seminativo - Ha 1.38.05

mappale 125 - seminativo - Ha 0.66.18

mappale 94 - seminativo - Ha 0.50.00

*premesso che il Prg destina l'area ad attrezzature a scala urbana e territoriale (stadio di Tessera) soggetta ad esproprio, che essi proprietari hanno richiesto al comune di Venezia in data 11-05-1995 la concessione edilizia n. 95/4828 prot. Gen. n. 95/67532 in data 11-05-1995 per la ristrutturazione dei manufatti suddetti ... si obbligano 1) a sottoporre i manufatti sopra descritti al vincolo decennale d'uso ai sensi dell'art. 61 comma 5 della variante al PRG n. 811/90, 2) ... rinunciano al plusvalore derivante dalla ristrutturazione dei manufatti in base alla richiesta concessione edilizia nel caso di esproprio da parte dell'amministrazione comunale”*

- In data **24-07-1996**, ai numeri **17607-12207**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo e atto d'obbligo in forza di scrittura privata autenticata del 18-07-1996** numero 25905 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di



Mestre a favore del Comune di Venezia per mezzo del quale i [REDACTED]

[REDACTED]

comproprietari dei seguenti terreni

*“su cui insistono dei manufatti ad uso serre per protezione e forzature delle colture ed uffici”* così censiti: Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Foglio 17 - Catasto Terreni

mappale 41 - seminativo - Ha 1.38.05

mappale 125 - seminativo - Ha 0.66.18

mappale 94 - seminativo - Ha 0.50.00

*premesso che il Prg destina l'area ad attrezzature a scala urbana e territoriale (stadio di Tessera) soggetta ad esproprio, che essi proprietari hanno richiesto al comune di Venezia in data 11-05-1995 la concessione edilizia n. 95/4828 prot. Gen. n. 95/67532 in data 11-05-1995 per la ristrutturazione dei manufatti suddetti ... si obbligano 1) a sottoporre i manufatti sopra descritti al vincolo decennale d'uso di tipo agricolo ai sensi dell'art. 61 comma 5 della variante al PRG n. 811/90 ... 2) e avendo dichiarato e accettato il valore dello stato attuale dei manufatti in lire 280.000.000 ... come determinato dall' Ufficio stime ... del Comune di Venezia in data 26-*



06-1996 .. hanno rinunciato al plusvalore derivante dalla ristrutturazione dei manufatti in base alla richiesta concessione edilizia ....nel caso di esproprio da parte dell'amministrazione comunale ... ”

- In data **27-07-2001**, ai numeri **24549-16802**, risulta la trascrizione dell'**atto di vincolo in forza di scrittura privata autenticata del 12-07-2001** numero 29805 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre a favore del Comune di Venezia per mezzo del quale i



comproprietari dei seguenti terreni “su cui insistono dei manufatti ad uso serre per protezione e forzature delle colture ed uffici” così censiti:

Comune di Venezia - Sezione Favaro Veneto - Foglio 17  
- Catasto Terreni

mappale 41 - seminativo - Ha 1.38.05

mappale 125 - seminativo - Ha 0.66.18

mappale 94 - seminativo - Ha 0.50.00

*premesso che il Prg destina l'area ad attrezzature A: verde pubblico attrezzato, manufatti esistenti normati dall'art. 86 V.P.R.G vigente*



- zona territoriale omogenea e sottozona E5 normata dall'art. 42 N.T. P.R.G. adottato; che essi proprietari hanno richiesto al Comune di Venezia in data 11-05-1995 la concessione edilizia n. 95/4828 prot. Gen. n. 95/67532 in data 11-05-1995 per la ristrutturazione dei manufatti suddetti ... che essi proprietari hanno richiesto al Comune di Venezia in data 22-01-2001 una concessione edilizia con riferimento prot. Numero 2001/ME/010657 protocollo edilizia 871/2001 - Mestre ampliamento edificio ad uso rurale per adeguamento igienico - sanitario di azienda agricola ... si obbligano 1) a sottoporre i manufatti sopra descritti al vincolo decennale d'uso di tipo agricolo (azienda floro vivaistica) ai sensi dell'art. 61 comma 5 della variante al PRG n. 811/90 ... 2) e avendo dichiarato e accettato il valore dello stato attuale dei manufatti in lire 280.000.000 ... come determinato dall' Ufficio stime ... del Comune di Venezia in data 26-06-1996 ... hanno rinunciato al plusvalore derivante dalla ristrutturazione dei manufatti e della variante per adeguamento igienico sanitario in base alle richieste concessioni edilizie citate in premessa ... nel caso di esproprio da parte dell'amministrazione comunale del terreno e entro stanti strutture e manufatti ... ”

- In data **24-11-2006**, ai numeri **50767-12444**, risulta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto del 09-11-2006 n. 34382 di repertorio del notaio



Roberto Callegaro di Mestre per la somma capitale di Euro 1.300.000,00 e la somma totale di Euro 1.950.000,00, durata 15 anni, a favore della **Cassa Centrale delle Casse Rurali Trentine e delle Banche di Credito Cooperativo del nord est Società per azioni, con sede in Trento, CF 00232480228**, contro

[REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$

ciascuno in regime [REDACTED] Gli immobili colpiti risultano: Catasto Terreni, Foglio 17, **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 347** di 1 ettaro 12 are e 45 centiare, **mappale 350** di 73 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 356** di 50 are, **mappale 358** di 31 are, **mappale 359** di 38 are e 30 centiare, **mappale 361** di 31 are 30 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, Catasto Fabbricati, Foglio 17, **mappale 125 sub. 2**, **mappale 125 sub. 3**, **mappale 125 sub. 4**.

Relativamente a detta iscrizione risultano le seguenti annotazioni: 30-10-2007 ai numeri 43913-7780 - erogazione a saldo; 03-08-2012 ai numeri 22653 - 3207 - modifica tasso - 03-08-2012 ai numeri 22654-3208- proroga scadenza esigibilità del mutuo.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.



- In data **31-03-2008**, ai numeri **11046-2401**, risulta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto con atto del 12-03-2008 n. 35355 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre per la somma capitale di Euro 500.000,00 e la somma totale di Euro 1.000.000,00 durata 15 anni a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Marcon - Venezia Società Cooperativa con sede in Marcon (VE), CF 00484250279**, contro

[REDACTED]

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime

[REDACTED] Gli immobili colpiti risultano:

Catasto Terreni, Foglio 17, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 384** di 62 are e 4 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare Catasto Fabbricati, Foglio 17, **mappale 350** area urbana 73 mq, **mappale 390 sub. 2**, **mappale 390 sub. 3**.

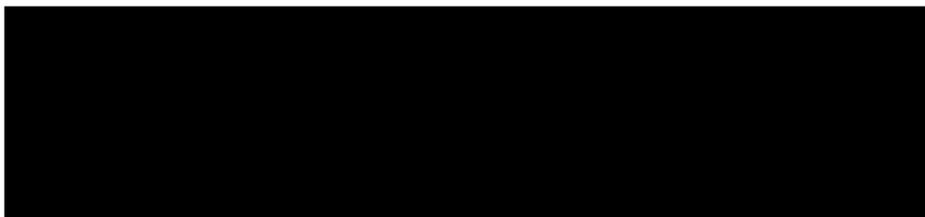
Relativamente a detta iscrizione risultano le seguenti



annotazioni: 03-08-2012 ai numeri 22655-3209 - modifica tasso;  
03-08-2012 ai numeri 22656 - 3210 - proroga scadenza  
esigibilità del mutuo.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data **01-08-2012**, ai numeri **22306-3327**, risulta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contratta con atto del 27-07-2012 n. 37689 di repertorio del notaio Roberto Callegaro di Mestre per la somma capitale di Euro 200.000,00 e la somma totale di Euro 400.000,00 durata 1 anno e 7 mesi, a favore della **Banca di Credito Cooperativo di Marcon - Venezia Società Cooperativa con sede in Marcon (VE), CF 00484250279**, contro



per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime



Gli immobili colpiti risultano:

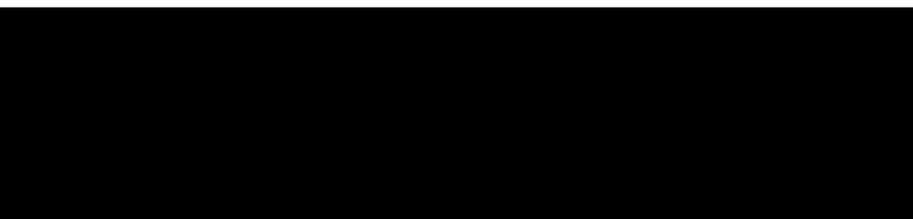
Catasto Terreni, Foglio 17, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 384** di 62 are e 4 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare Catasto Fabbricati, Foglio 17,



**mappale 350** area urbana 73 mq, **mappale 390 sub. 5**,  
**mappale 390 sub. 3**.

Costi di cancellazione: Euro 35,00 per tassa ipotecaria.

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-126** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.** con sede in **Martellago (VE)**, CF 00226370278, contro

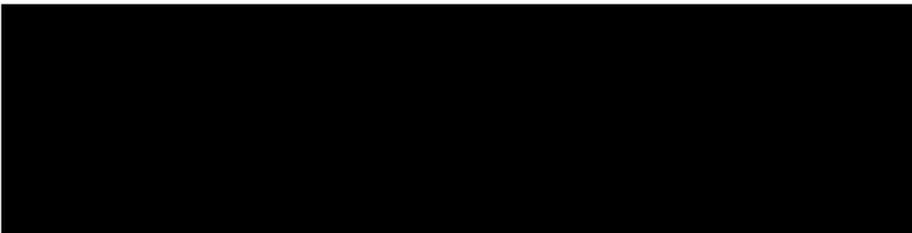


**[REDACTED]** per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 798.240,46 e la somma totale di Euro 798.240,46. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350** area urbana, **mappale 390 sub. 5**, **mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare , **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.



**Costi di cancellazione:** Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 798.240,46. Dunque totale costi di cancellazione Euro 4.085,20 [Euro 94,00 + Euro 3.991,20 (0,50% su Euro 798.240,46)].

- In data **10-01-2017 ai numeri 727-127** risulta l'**iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.** con sede in Martellago (VE), CF 00226370278, contro



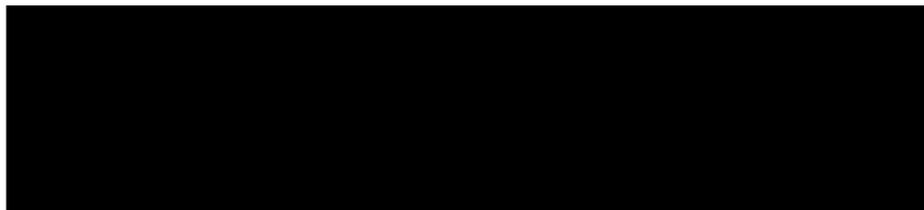
 per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 625.150,53 e la somma totale di Euro 625.150,53. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12



centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 625.150,53. Dunque totale costi di cancellazione Euro 3.219,75 [Euro 94,00 + Euro 3.125,75 (0,50% su Euro 625.150,53)].

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-128** risulta l'**iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.** con sede in Martellago (VE), CF 00226370278, contro



 per la quota di 1/2 ciascuno, per la



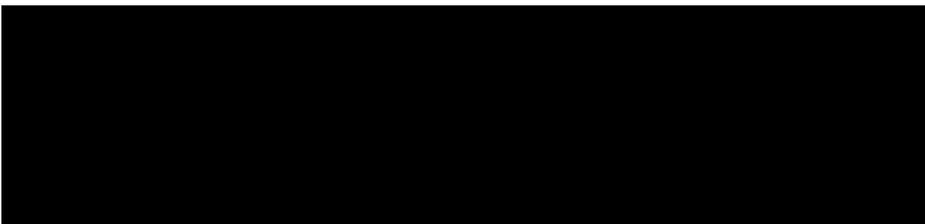
somma capitale di Euro 294.471,04 e la somma totale di Euro 294.471,04. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 294.471,04. Dunque totale costi di cancellazione Euro 1.566,36 [Euro 94,00 + Euro 1.472,36 (0,50% su Euro 294.471,04)].

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-129** risulta l'**iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.**



con sede in Martellago (VE), CF 00226370278, contro



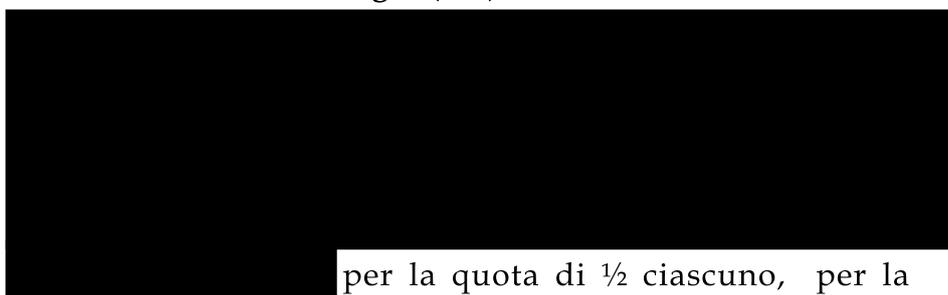
per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 307.475,48 e la somma totale di Euro 307.475,48. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 307.475,48. Dunque totale costi di cancellazione Euro 1.631,38 [Euro 94,00 + Euro 1.537,38



(0,50% su Euro 307.475,48)].

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-130** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.** con sede in **Martellago (VE)**, CF 00226370278, contro



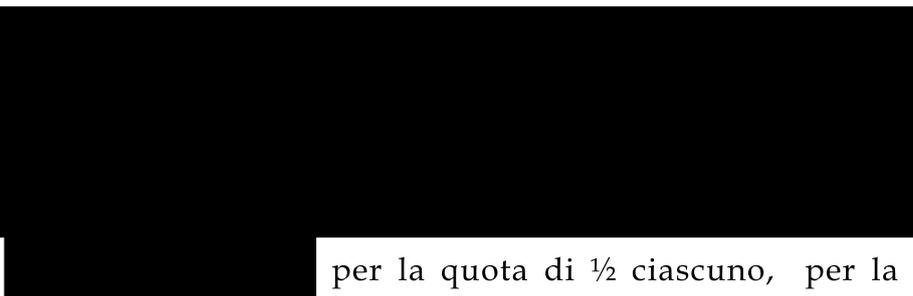
per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 307.475,48 e la somma totale di Euro 307.475,48. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare



del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 307.475,48. Dunque totale costi di cancellazione Euro 1.631,38 [Euro 94,00 + Euro 1.537,38 (0,50% su Euro 307.475,48)].

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-131** risulta l'iscrizione di **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.** con sede in Martellago (VE), CF 00226370278, contro



per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 307.475,48 e la somma totale di Euro 307.475,48. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare,



**mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 307.475,48. Dunque totale costi di cancellazione Euro 1.631,38 [Euro 94,00 + Euro 1.537,38 (0,50% su Euro 307.475,48)].

- In data **10-01-2017** ai numeri **727-132** risulta l'**iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop. con sede in Martellago (VE), CF 00226370278**, contro

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 265.087,29 e la somma totale di Euro 265.087,29 Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area**



**urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 265.087,29. Dunque totale costi di cancellazione Euro 1.419,44 [Euro 94,00 + Euro 1.325,44 (0,50% su Euro 265.087,29)].

- In data **10-01-2017 ai numeri 727-133** risulta l'**iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 03-01-2017, numero di repertorio 12418/2016, a favore di **Banca S. Stefano Credito Cooperativo Martellago Venezia Soc. Coop.** con sede in **Martellago (VE), CF 00226370278**, contro





**[REDACTED]** per la quota di ½ ciascuno, per la somma capitale di Euro 669.646,24 e la somma totale di Euro 669.646,24 Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 area urbana, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 669.646,24. Dunque totale costi di cancellazione Euro 3.442,23 [Euro 94,00 + Euro 3.348,23 (0,50% su Euro 669.646,24)].

- In data **17-07-2017** ai numeri **23586-4031** risulta l'**iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto**



**ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Venezia del 20-06-2017, numero di repertorio 1515/2017, a favore di **Intesa San Paolo spa con sede in Torino, CF 00799960158**, contro [REDACTED]

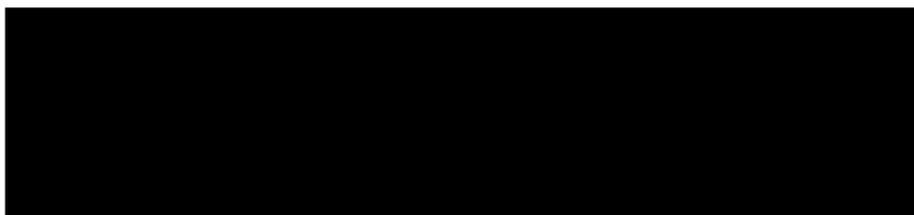
[REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per la somma capitale di Euro 968.273,12 e la somma totale di Euro 500.000,00. Gli immobili colpiti risultano, tra gli altri: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 mq 73, mappale 349 sub. 4, mappale 349 sub. 5, mappale 390 sub. 5, mappale 390 sub. 3**, Foglio 163 **mappale 450 sub. 3**, foglio 163, **mappale 450 sub. 4** , Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 151** di 60 centiare, **mappale 152** di 2 are e 20 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 348** di 3 are e 20 centiare, **mappale 352** di 3 are e 18 centiare ,**mappale 353** di 91 are e 10 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 360** di 10 are, **mappale 362** di 60 centiare, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare, **mappale 386** di 28 are e 20 centiare, **mappale 388** di 15 are e 30 centiare, **mappale 356** di 50 centiare, **mappale 363** di 9 are e 14 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare, **mappale 365** di 1 ettaro 58 are e 11 centiare, **mappale 366** di 19 are e



12 centiare, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare,

Costi di cancellazione: Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35,00 per tassa ipotecaria (totale Euro 94,00) oltre allo 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. circolare n. 8/E dell'agenzia delle entrate del 04-03-2015). Si terrà quindi in considerazione il valore di Euro 500.000,00. Dunque totale costi di cancellazione Euro 2.594,00 [Euro 94,00 + Euro 2.500,00 (0,50% su Euro 500.000,00)].

- In data **24-05-2018**, ai numeri **16991-11783** , risulta la trascrizione del verbale di **pignoramento immobiliare**, in forza di atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Venezia del 23-04-2018, numero 2648/2018 di repertorio a favore della cassa centrale **Banca Credito cooperativo del Nord est spa CF 00232480228** contro 



 per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, Gli immobili colpiti risultano: Catasto Fabbricati, Fg. 162 **mappale 350 mq 73, mappale 390 sub. 3, mappale 390 sub. 4, mappale 390 sub. 5**, Catasto Terreni, Foglio 162 **mappale 93** di 3 are e 2 centiare, **mappale 95** di 4 are e 15 centiare, **mappale 354** di 4 are, **mappale 384** di 62 are e 5 centiare,



**mappale 386** di 28 are e 20 ,**mappale 356** di 50 centiare, **mappale 364** di 1 are e 73 centiare, **mappale 366** di 19 are e 12 centiare, **mappale 382** di 26 are e 40 centiare.

Costi di cancellazione: Euro 200,00 per imposta ipotecaria + Euro 59,00 per imposta di bollo + Euro 35 per tassa ipotecaria = Euro 294,00.

Totale costi cancellazione Euro 21.620,12

Non risultano:

- domande giudiziali e sequestri;
- atti di asservimento urbanistici tranne quelli sopra citati;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa familiare;
- altri pesi o limitazioni d'uso, tranne le servitù e i vincoli sopra citati.

**6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.**

Trattasi di complesso immobiliare ad uso uffici e ristorante con relativi annessi e scoperto di pertinenza, sito nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto – Tessera, con accesso dalla Via Triestina.

Il complesso sito nel centro di Tessera, prossimo a centri ricettivi, si trova a poca distanza dall'aeroporto Marco Polo di Venezia e dalla



bretella stradale che porta all'autostrada Milano-Trieste, ben servito dai mezzi pubblici

E' costituito da un edificio posto parallelamente alla Via Triestina, di un piano fuori terra oltre all'interrato, utilizzato in parte ad uffici e in parte a ristorante, con relativa piscina ed altri annessi.

Perpendicolarmente a detto edificio, a est, si trova un corpo in aderenza costituito da una serra.

Il complesso versa esternamente in buone condizioni di conservazione.

Il complesso gode di un ampio scoperto, parte ad uso parcheggio, parte ad uso ricreativo (piscina e altri accessori), parte tenuto a giardino.

*Unità ad uso ufficio, mappale 389 sub. 3*

Trattasi di porzione di edificio, di un piano fuori terra, così formato:

un ingresso, sette locali ad uso ufficio, un disimpegno, bagni con antibagno.

All'esterno vi sono spazi protetti da pompeiane aventi struttura metallica e coperture, anche laterali, in tessuto plastificato.

Al di sotto delle pompeiane la pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da elementi in cotto e ceramica.



I rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

La struttura del complesso è sostanzialmente realizzata con pilastri in mattoni pieni a faccia a vista tinteggiati e calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali costituiti da laterizio e serramenti in alluminio, dotati di vetrocamera.

La struttura della copertura è lignea e a vista, anche con lucernari.

Il manto di copertura è in coppi.

L'immobile si trova all'interno in buone condizioni di conservazione.

*Unità ad uso ristorante, mappale 390 sub. 5*

Trattasi di porzione di edificio, di un piano fuori terra, così formata:

un ingresso, con annesso guardaroba, bagni con antibagno.

Un ampio locale, della superficie di circa mq 460, occupato nella parte centrale da spazio destinato a bar con relativi arredi, restanti spazi per la ristorazione con arredi, anche disposti su pedane.

Vi è poi uno spazio, denominato *"tettoia di pertinenza anche per somministrazione"*, posto a est rispetto all'ampia sala prima descritta.

Un locale denominato *"grill"*, un locale ad uso cucina, un disimpegno, un locale lavaggio, altro locale per la preparazione delle pizze, un guardaroba.

All'esterno, a nord e a sud, vi sono spazi protetti da pompeiane aventi struttura metallica e coperture, anche laterali, in tessuto plastificato. Al di sotto delle pompeiane la pavimentazione è in



piastrelle ceramiche.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da materiale ceramico, le pedane interne, sono costituite da materiale ligneo.

La struttura del complesso è sostanzialmente realizzata con pilastri in mattoni pieni a faccia a vista tinteggiati e calcestruzzo armato, tamponamenti perimetrali costituiti da serramenti in alluminio, dotati di vetrocamera.

La struttura della copertura è lignea e a vista, anche con lucernari, in parte con controsoffittatura in cartongesso nella quale sono inseriti faretti. Il manto di copertura è in coppi e guaina.

La pareti divisorie interne sono costituite in parte da serramenti con profili in alluminio con vetrocamera, in parte da laterizio e cartongesso.

Per mezzo di una scala interna si accede al piano interrato composto da locali ad uso magazzino, spogliatoio e servizi per il personale del ristorante.

L'interrato è anche accessibile da una scala interna che conduce alla serra.

In questa porzione di interrato vi sono spogliatoi e servizi relativi alla piscina esterna.

L'immobile si trova all'interno in buone condizioni di conservazione.

*Unità ad uso serra, mappale 390 sub. 5*



Presenta strutture metalliche con tamponamenti in policarbonato e copertura a struttura metallica con manto in polietilene. La facciata rivolta verso la piscina presenta porte in legno con copertura in polietilene.

La pavimentazione è in legno.

*Piscina, mappale 390 sub. 5*

Nello scoperto vi è una piscina con relativi accessori.

*Scoperto di pertinenza - C.F. mappale 390 sub. 6 (già sub. 4)*

L'ampio scoperto, sostanzialmente tenuto a giardino, anche con piantumazioni ad alto fusto, presenta percorsi pedonali e ampie aree rivestite da betonelle in calcestruzzo colorato, pergolati in legno con tettoia, gazebo ed è dotato di piscina e altre strutture per l'intrattenimento.

Nei pressi del confine nord-ovest una porzione dello scoperto è occupata da un'antenna radio su traliccio.

Il fronte verso la via pubblica di detto scoperto è destinato a parcheggio e corsie di manovra.

Non vi sono segni di confine tra detto scoperto e le proprietà di terzi.

Dall'analisi dello stato di fatto non risulta quindi chiaramente evincibile il confine di proprietà.

La superficie commerciale viene determinata come nella tabella



che segue:

destinazione	parametro	Superficie reale/potenziale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
Uffici ristorante serra mappale 390 sub. 3 e sub. 5				
Unità ad uso ufficio	Sup. lorda di pavimento	250	1	250
Pompeiane e portico	Sup. lorda di pavimento	482	0,2	96,4
Serra	Sup. lorda di pavimento	840	0,25	210
Ristorante	Sup. lorda di pavimento	605	1	605
Cucina e grill	Sup. lorda di pavimento	103	0,80	82,40
Magazzino e spogliatoi	Sup. lorda di pavimento	110	0,50	55,00
<b>Totale</b>				<b>1298,80</b>
Piscina spogliatoi e servizi, mappale 390 sub. 5				
Piscina	Sup. lorda di pavimento	310 ca	1	310
Spogliatoi	Sup. lorda di pavimento	160,00	0,40	64,00
<b>Totale</b>				<b>374,00</b>
Scoperto di pertinenza, mappale 390 sub. 6 (già sub. 4) comune ai sub. 3 e sub. 5				



Scoperto di pertinenza	Sup. lorda di pavimento	12920 + 73	Sedime fabbricati 2600 mq ca x 0,10 = 260  rimanenza 103 20 mq x 0,02 = 206,40 mq	260+206,40 =  <b>466,40</b>
------------------------	-------------------------	------------	---	-----------------------------------

Il procedimento prescelto è quello della stima sintetica - comparativa.

Considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare della zona, valutati i dati relativi a compravendite aventi ad oggetto immobili simili, secondo le informazioni assunte presso professionisti che operano nel settore ed anche costruttori di piscine, valutati i dati rilevabili dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio reperiti solo per località limitrofe e non per la zona oggetto di esame, (Marcon, centrale - commerciale - stato ottimo, Minimo Euro 1.300,00, Massimo Euro 1.800,00; Favaro Veneto centrale, stato ottimo, Minimo Euro 1.800,00, Massimo Euro 2.300,00), valutati i dati forniti da Nomisma (via Triestina, commerciale - stato usato, Minimo Euro 1.323,00, Medio Euro 1.633,00, Massimo Euro 1.944,00), Borsino Immobiliare (Marcon centrale, commerciale, Euro 1.209,00 - Euro 1.411,00 - Euro 1.612,00, Favaro Veneto centrale, commerciale - stato usato, Euro 1.612,00 - Euro 1.836,00 - Euro 2.060,00), considerata la particolarità del compendio e la vicinanza all'Aeroporto Marco Polo e la conseguente forza propulsiva alle attività limitrofe data dal potenziamento dello stesso, l'ubicazione, la vetustà, le condizioni di conservazione e quanto sopra detto, si è individuato nell'intorno di **Euro 2.000,00/mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per gli



immobili ad uso uffici, ristorante e serra con relativi annessi, **Euro 700,00/mq**, il prezzo corrente di mercato realizzabile per la piscina ed i relativi annessi ed **Euro 100,00/mq** per lo scoperto di pertinenza.

Il valore complessivo degli immobili sopra descritti può dunque così stimarsi:

*Uffici ristorante serra, mappale 390 sub. 3 sub. 5*

mq 1298,80 X Euro 2.000,00/mq = **Euro 2.597.600,00**

*Piscina, spogliatoi e bagni, mappale 390 sub. 5*

mq 374,00 X Euro 700,00/mq = **Euro 261.800,00**

*Scoperto di pertinenza, mappale 390 sub. 6 (già sub. 4) comune ai sub. 3 e sub. 5*

mq 466,40 X Euro 100,00/mq = **Euro 46.640,00**

**Totale Euro 2.906.040,00**

**6 bis) Verifichi il consulente se l'immobile sia dotato di certificato di classamento energetico. In assenza di tale certificato, dica l'esperto quale sia il costo necessario per il relativo ottenimento;**

Gli immobili non sono dotati di certificato di classamento.

Ciò è risultato da visura effettuata presso il sito della Regione Veneto.

Il costo per l'ottenimento di detto certificato è di circa Euro 600,00.

**7) Imposizione fiscale.**



La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

**8) Schema identificativo beni immobili da astare.**

Beni siti nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto -  
Tessera, Via Triestina.

**Diritto reale staggito:** piena proprietà

**Quota di proprietà:** quota di 1/2 del [REDACTED]

e quota di 1/2 della [REDACTED]

**Identificazione catastale:** Comune di Venezia (VE), località Favaro  
Veneto - Tessera, C.F. foglio 162, mappale 390 sub. 3 (A/10), sub. 4  
(BCNC, soppresso, ora sub. 6), sub. 5 (D/8)

Valore di stima: Euro 2.906.040,00

Costi di cancellazione = Euro 21.620,12;

Costi per APE = Euro 600,00;

Costi per la rimozione = Euro 5.000,00;

Costi per la sanatoria = Euro 6.500,00.

**Valore al netto delle decurtazioni Euro 2.872.319,88** (Euro  
2.906.040,00 - Euro 21.620,12,00 - Euro 600,00 - Euro 5.000,00 - Euro  
6.500,00 = Euro 2.872.319,88).



## LOTTO 2

**Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, C.F. Foglio 162 mappale 350 (area urbana), C.T. foglio 162, mappale 93 (soppresso, ora mappali 429-430), mappale 95, mappale 354, mappale 384, (soppresso, ora 427-428), mappale 386 (soppresso, ora 424-425-426), mappale 356, mappale 364, mappale 366, mappale 382**

### 1) Controllo circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Agli atti risulta la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., attestante la situazione dei Registri Immobiliari e del Catasto, datata 11-07-2018.

### 2) Generalità, numero di codice fiscale eseguiti

Si richiama quanto detto nel paragrafo 2 del lotto 1.

### 3) Individuazione catastale dei beni, regolarità edilizia, destinazione urbanistica

Oggetto di pignoramento sono i seguenti beni immobili:

- quota di 1/2 del [REDACTED] e quota di 1/2 della [REDACTED] della piena proprietà di appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, Via Triestina.

#### 3a) Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Foglio 162, mappale 350, Categoria area urbana, consistenza 73 mq;



- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, **mappale 93**, qualità vigneto, superficie catastale 302 mq, RD Euro 3,24, RA Euro 1,72;

Detto mappale è stato soppresso ed ha generato i seguenti mappali:

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, **mappale 429**, qualità vigneto, superficie catastale 150 mq, RD Euro 1,61, RA Euro 0,85;

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, **mappale 430**, qualità vigneto, superficie catastale 152 mq, RD Euro 1,63, RA Euro 0,86;

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, **mappale 95**, qualità vigneto, superficie catastale 415 mq, RD Euro 4,46, RA Euro 2,36;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, **mappale 354**, qualità vigneto, superficie catastale 400 mq, RD Euro 4,30, RA Euro 2,27;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, **mappale 384**, qualità vigneto, superficie catastale 6205 mq, RD Euro 66,66, RA Euro 35,25;

Detto mappale è stato soppresso ed ha generato i seguenti



mappali:

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 427, qualità vigneto, superficie catastale 5841 mq, RD Euro 62,75, RA Euro 33,18;

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 428, qualità vigneto, superficie catastale 364 mq, RD Euro 3,91, RA Euro 2,07;

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 386, qualità vigneto, superficie catastale 2820 mq, RD Euro 30,29, RA Euro 16,02;

Detto mappale è stato soppresso ed ha generato i seguenti mappali:

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 424, qualità vigneto, superficie catastale 36 mq, RD Euro 0,39, RA Euro 0,20;

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 425, qualità vigneto, superficie catastale 2566 mq, RD Euro 27,56, RA Euro 14,58;

Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 426, qualità vigneto,



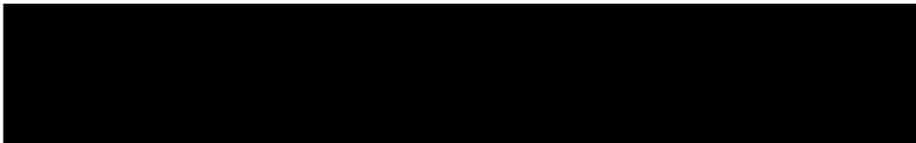
superficie catastale 218 mq, RD Euro 2,34, RA Euro 1,24;

- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 356, qualità vigneto, superficie catastale 50 mq, RD Euro 0,54, RA Euro 0,28;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 364, qualità vigneto, superficie catastale 173 mq, RD Euro 1,86, RA Euro 0,98;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 366, qualità vigneto, superficie catastale 1912 mq, RD Euro 20,54, RA Euro 10,86;
- Catasto Terreni, Comune di Venezia, sezione di Favaro Veneto, Foglio 162, mappale 382, qualità vigneto, superficie catastale 2640 mq, RD Euro 28,36, RA Euro 15,00.

**Sommano 14.990 mq.**

Intestatari:

•



proprietà 1/2

•



## **proprietà 1/2**

Si allegano visure eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali, unitamente alle planimetrie catastali, all'estratto di mappa (cfr.all.2).

La qualità catastale degli appezzamenti di terreno (vigneto) non è quella di fatto accertata.

### 3b) Regolarità edilizia (cfr.all.3)

Relativamente agli immobili sopra descritti, si sono reperite le seguenti pratiche presso gli archivi del Comune di Venezia.

- Permesso di costruire in sanatoria PG 2013/186296 rilasciato in data 22-04-2013 per opere di sistemazione esterna, riqualificazione ambientale e costruzione manufatti in legno per ricovero animali da cortile ad uso di attività florovivaistica.

Lo stato attuale degli appezzamenti rilevati dallo scrivente in sede dei sopralluoghi effettuati in data 24-06-2019 e 03-10-2019 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto risultante dagli elaborati grafici concessionari.

- Recinzioni e manufatti non autorizzati da rimuovere.

I costi per la demolizione e smaltimento dei manufatti si possono stimare nell'intorno di Euro 5.000,00.

### 3c) Destinazione urbanistica



Si richiama quanto detto nel paragrafo 3 relativo al lotto 1.

#### **4) Stato di possesso dei beni**

I beni oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultavano nel possesso dei [REDACTED]

#### **5) Provenienza, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Si richiama quanto detto nel paragrafo 5 relativo al lotto 1.

#### **6) Descrizione particolareggiata dei beni e valutazione di stima.**

Trattasi di appezzamenti di terreno adiacenti gli uni agli altri a formare un tutt'uno.

Sono posti a nord rispetto ai beni di cui al lotto 1. I due lotti sono contigui.

Censiti con qualità vigneto, di fatto costituiscono un parco tenuto a prato e piantumato anche con alberature d'alto fusto.

All'interno vi sono degli specchi acquei e una sorta di arena.

Vi sono inoltre recinzioni e manufatti non autorizzati che non verranno considerati nella stima.

Detti appezzamenti sono accessibili da una strada sterrata posta a est degli stessi che corre parallela ad un canale scolmatore.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona, sentiti agronomi



operanti nella zona, l'associazione Coldiretti, considerata la particolarità del compendio e la vicinanza all'Aeroporto Marco Polo e la conseguente forza propulsiva alle attività limitrofe data dal potenziamento dello stesso, l'ubicazione, le caratteristiche degli stessi riscontrate in loco, la conformazione, l'accessibilità, la normativa urbanistica di riferimento, si ritiene di individuare il valore di mercato in Euro 60,00/mq.

Dunque:

**Superficie catastale di mq 14.990 x Euro 60,00 = Euro 899.400,00**

#### **7) Imposizione fiscale.**

La vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

#### **8) Schema identificativo beni immobili da astare.**

Beni siti nel Comune di Venezia (VE), località Favaro Veneto - Tessera, Via Triestina.

**Diritto reale staggito:** piena proprietà

**Quota di proprietà:** quota di 1/2 del [REDACTED]

e quota di 1/2 della [REDACTED]

**Identificazione catastale:** C.F. Foglio 162 mappale 350, C.T. foglio 162, mappale 93 (soppresso, ora mappali 429-430), mappale 95, mappale 354, mappale 384, (soppresso, ora 427-428), mappale 386 (soppresso, ora 424-425-426), mappale 356, mappale 364, mappale 366, mappale 382

**Valore di stima: Euro 899.400,00**



Costi di cancellazione = Euro 21.620,12;

Costi per rimozione = Euro 5.000,00.

**Valore al netto delle decurtazioni Euro 872.779,88** (Euro 899.400,00 – Euro 21.620,12,00 – Euro 5.000,00 = Euro 872.779,88).

\* \* \* \* \*

Tanto riferisce lo scrivente ad espletamento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Si allegano:

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| Allegato | 1 | certificati eseguiti;   |
| Allegato | 2 | visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa; |
| Allegato | 3 | documentazione riguardante la legittimità;  |
| Allegato | 4 | certificato di destinazione urbanistica;  |
| Allegato | 5 | contratti di locazione;   |
| Allegato | 6 | visure agenzia del territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare                      |
| Allegato | 7 | documentazione fotografica.   |

Mestre, 21 ottobre 2019

il CTU  
architetto Daniele Varisco



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE A ARCHITETTO		DANIELE VARISCO N° 2421
----------------------------	--	-------------------------------

*Daniele Varisco*

