

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

fallimento 6.2023
IMMPART S.r.l.
con sede in Venezia | VE

01a
relazione di stima

beni immobili in
Mestre – Venezia

mauro bassini fabrizio fontana | architetti

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

Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	3
0.1.	incarico	3
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite	4
0.3.	limiti.....	4
0.4.	assunzioni	5
0.5.	formazione e consistenza dei lotti.	6
capitolo 1.	lotto 01 capannone, pontili, specchi d'acqua e posti auto siti fra le vie Torino ed Ancona a Mestre di Venezia.....	17
1.1.	lotto 01_ diritto venduto.....	17
1.2.	lotto 01_ubicazione dei beni.....	17
1.3.	lotto 01_qualità dei beni	17
1.4.	lotto 01_composizione dei beni.....	18
1.5.	lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.	18
1.6.	lotto 01_correttezza dell'accatastamento.....	28
1.7.	lotto 01_storia catastale dei beni.....	30
1.8.	lotto 01_confini catastali dei beni.	30
1.9.	lotto 01_proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	35
1.10.	lotto 01_provenienza dei beni.	35
1.11.	lotto 01_occupazione stato locativo congruità del canone	35
1.12.	lotto 01_condominio.....	35
1.13.	lotto 01_vincoli ed oneri.....	36
1.14.	lotto 01_formalità pregiudizievoli.....	36
1.15.	lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.	36
1.16.	lotto 01_destinazione urbanistica delle aree	38
1.17.	lotto 01_attestazione di prestazione energetica.....	38
1.18.	lotto 01_descrizione dei beni.....	38
1.19.	lotto 01_criteri di stima adottati.	41
1.19.1.	lotto 02_valore stimato	46
.	allegati	47

capitolo 0. premesse generali

0.1. incarico

Con comunicazione del 11 ottobre 2023 la curatela informava gli scriventi

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

della loro nomina presso il G.D. quali esperti stimatori dei beni immobili nelle
disponibilità del Fallimento rubricato al nr. **6.2023** e denominato **IMMPART
SRL** con sede legale in Venezia frazione Mestre (PD) Via Miranese nr. 3, cod. fisc.
15 02452020270, avente ad oggetto attività edilizia ed immobiliare in tutte le sue
manifestazioni con esclusione di ogni attività di intermediazione, legalmente
rappresentata da Coin Roberta, nata a Camponogara (VE) il 12.02.1958, residente
a Padova in Via Dei Tadi n. 12

I Consulenti incaricati ricevevano mandato di redigere la relazione di stima dei
20 beni immobiliari procedendo preliminarmente con i controlli di rito al fine di
reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi.

Con la redazione del presente elaborato completo delle verifiche effettuate in
ordine alle regolarità/conformità catastali ed urbanistico-edilizie e
sull'occupazione, si dà compimento al mandato ricevuto.

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

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

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

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

40 **0.3. limiti**

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

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

0.4. assunzioni

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

0.5. formazione e consistenza dei lotti.

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

405 **trattato in presente documento**

lotto 01 (beni da 6 a 109)

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

410

trattati in altri elaborati

Lotto 02 (beni da 110 a 111)

Appartamento loft con posto auto pertinenziale in via Torino.

415 **Lotto 03** (bene 112)

Spazio commerciale - sala banchetti su viale Ancona.

Lotto 04 e 05 (beni da 113 a 159)

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

420

capitolo 1. lotto 01 | capannone, pontili, specchi d'acqua e posti auto siti fra le vie Torino ed Ancona a Mestre di Venezia.

425 **1.1. lotto 01_ diritto venduto**

quota 1/1 di proprietà.

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

1.2. lotto 01_ ubicazione dei beni

Comune di Venezia, con ingresso sia carrabile che pedonale dalle vie Torino ed Ancona.

435 Coordinate geografiche lat. 45°28'59.9"N– long. 12°15'12.7"E
([link google maps su pdf originale](#))

1.3. lotto 01_ qualità dei beni

In relazione alle risultanze in censo:

- n. 96 posti auto
- 440 • n. 1 capannone con scoperto pertinenziale
- n. 7 specchi d'acqua
- oltre ad altri scoperti, anche censiti come beni comuni non censibili, parzialmente ad uso banchina.

Si rimanda alle successive precisazioni circa le reali consistenze e destinazioni
445 d'uso delle singole unità talvolta difformi dalla destinazione censuaria.

1.4. lotto 01_composizione dei beni

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

- posti auto di varie dimensioni scoperti e in minima parte coperti;
- circa 4.580 mq. di superficie coperta a capannone;

Oltre agli scoperti pertinenziali al capannone e/o ai posti auto, parzialmente in forma di banchine su specchio d'acqua.

1.5. lotto 01_identificazione catastale odierna dei beni.

Unità immobiliari così distinte in censo:

- | | | |
|-----|---|---|
| 455 | 1 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 33, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 2 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 34, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 3 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub |
| 460 | | 35, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 4 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 36, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 5 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 37, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| 465 | 6 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 38, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 7 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 8 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub |
| 470 | | 40, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |
| | 9 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub 41, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52; |

- 10 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub
42, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 475 11 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub
43, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 12 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub
44, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 13 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, sub
480 45, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 14 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, **sub
46**, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 15 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 217, **sub
47**, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

485 *insistenti su terreno così censito:*

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 217**, Ente Urbano di consistenza pari 55 are 42 ca;*

Forma parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il subalterno
32, Via Torino n.105/L, piano T, bene comune non censibile (scoperto comune ai
490 subb dal 33 al 47).

- 16 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
71, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 17 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
495 72, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 18 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
73, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 19 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
74, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 500 20 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
75, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;

- 21 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
76, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 22 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
505 77, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 23 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
78, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 24 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
79, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 510 25 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
80, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 26 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
81, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 27 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
515 82, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 28 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
83, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 29 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
84, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 520 30 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
85, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 31 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
86, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 32 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
525 87, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 12 mq, rendita euro 66,93;
- 33 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
88, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 34 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
89, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;

- 530 35 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
90, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 36 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
91, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 37 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
535 92, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 38 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
93, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 39 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
94, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 540 40 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
95, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 41 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
96, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 42 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
545 97, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 43 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
98, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 44 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
99, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 550 45 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
100, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 46 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
101, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 47 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
555 102, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 48 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
103, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;

- 49 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
104, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- 560 50 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 502, sub
105, Zona 9 Cat.C/6, Classe 4, consistenza 10 mq, rendita euro 55,78;
- insistenti su terreno così censito:*
- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 502**, Ente Urbano di consistenza pari 67 are 47 ca;*
- 565 Forma parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il sub. 70,
Via Torino, piano T, bene comune non censibile (scoperto comune ai subb da 71 a
105).
- 51 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 113 Piano T-1, foglio 140, mappale
570 569, sub 8, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 34872,00;
- insistenti su terreno così censito:*
- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 569**, Ente Urbano di consistenza pari 87 are 13 ca;*
- 575 52 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 12, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 8 mq, rendita euro 27,68;
- 53 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 13, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 54 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
580 sub 14, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 55 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 15, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 56 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 16, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 585 57 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 17, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;

- 58 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 18, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 590 59 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 19, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 60 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 20, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 61 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 21, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 16 mq, rendita euro 55,36;
- 595 62 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 32, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 13 mq, rendita euro 44,98;
- 63 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 84, Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 53,04;
- 64 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
600 sub 175, Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 69,36;
- 65 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 176, Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 17 mq, rendita euro 69,36;
- 66 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 763,
sub 181, Zona 9 Cat.C/6, Classe 2, consistenza 20 mq, rendita euro 81,60;

605 *insistenti su terreno così censito:*

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 763**, Ente Urbano di consistenza pari 67 are 73 ca;*

Formano parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il sub. 4, Viale Ancona, piano T, bene comune non censibile (strada di accesso ai posti auto
610 comune ai subb da 12 a 21) e il sub. 2, Viale Ancona, piano T, bene comune non censibile (strada di accesso);

- 67 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 29, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

- 615 68 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 30, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 69 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 31, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 70 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
620 sub 32, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 71 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 33, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 72 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 34, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 625 73 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 35, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 74 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 36, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 75 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
630 sub 37, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 76 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 38, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 77 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 39, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 635 78 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 40, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 79 | Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 769,
sub 41, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 9 mq, rendita euro 31,14;

insistenti su terreno così censito:

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

Forma parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il sub. 28, Viale Ancona, piano T, bene comune non censibile (viabilità esterna, banchina comune ai subb da 29 a 41).

645

80 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 771, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 26,00;

insistenti su terreno così censito:

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 771**, Ente Urbano di*

650

consistenza pari o are 12 ca;

81 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 772, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 175,00;

insistenti su terreno così censito:

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 772**, Ente Urbano di*

655

consistenza pari 2 are 23 ca;

82 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 46, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

660

83 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 47, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

84 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 48, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

85 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 49, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

665

86 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 50, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

87 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub 51, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

- 670 88 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
52, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 89 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
53, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 90 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
675 54, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 91 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
55, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 92 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
56, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 680 93 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
57, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 94 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
58, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 95 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
685 59, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 96 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
60, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;
- 97 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 773, sub
61, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;

690 *insistenti su terreno così censito:*

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 773**, Ente Urbano di consistenza pari 54 are 48 ca;*

695 Forma parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il sub. 45, Via Torino, piano T, bene comune non censibile (viabilità esterna e banchina comune ai subb da 46 a 61).

- 98 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 778,
sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 1930,00;

insistenti su terreno così censito:

- 700 • *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 778**, Ente Urbano di consistenza pari 23 are 16 ca;*

99 | *Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 779, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 3620,00;*

705 *insistenti su terreno così censito:*

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 779**, Ente Urbano di consistenza pari 43 are 16 ca;*

100 | *Nceu, VENEZIA(VE) VIA ALTOBELLO Piano T, foglio 140, mappale 787, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 8400,00;*

710

insistenti su terreno così censito:

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 787**, Ente Urbano di consistenza pari 1 ha 3 are 2 ca;*

715 101 | *Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO n. 151-A Piano T, foglio 140, mappale 805, sub 1, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 939,00;*

insistenti su terreno così censito:

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 805**, Ente Urbano di consistenza pari 7 are 89 ca;*

720

102 | *Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 880, sub 2, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;*

103 | *Nceu, VENEZIA(VE) VIALE ANCONA Piano T, foglio 140, mappale 880, sub 3, Zona 9 Cat.C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 41,52;*

725 *insistenti su terreno così censito:*

- *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 880**, Ente Urbano di consistenza pari 14 are 90 ca;*

730 Forma parte dei beni da alienare congiuntamente ai precedenti anche il sub. 1, Viale Ancona, piano T, bene comune non censibile ai subb 2 e 3 (viabilità esterna, banchina).

104 | Nceu, VENEZIA(VE) VIA TORINO Piano T, foglio 140, mappale 1054, Zona 9 Cat.D/8, rendita euro 2570,00;

insistenti su terreno così censito:

- 735 • *Nct, VENEZIA (VE), **foglio 140, mappale 1054**, Ente Urbano di consistenza pari 33 are 2 ca;*

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

IMMPART S.R.L.

740 con sede in VENEZIA (VE), c. fisc. 02452020270

proprietà 1/1

Si veda allegato 01

1.6. lotto 01_ correttezza dell'accatastamento.

- *Quanto a foglio 140, mappale 217:*

745 L'elaborato planimetrico sulle porzioni di compendio interessate dalla presente appare sostanzialmente coerente con lo stato di fatto.

Le planimetrie dei singoli beni sono sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 502;*

750 L'elaborato planimetrico appare non coerente con lo stato di fatto.

Le planimetrie dei singoli beni sono sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 569;*

L'elaborato planimetrico appare non coerente con lo stato di fatto.

755 La planimetria del bene non è coerente con lo stato di fatto. Si sono rilevate infatti modifiche sulla distribuzione interna.

- *Quanto a foglio 140, mappale 763;*

L'elaborato planimetrico non è pienamente coerente con lo stato di fatto.

760 Le planimetrie dei singoli beni sono sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto a meno di quelli dal sub 12 al 21 che non sono materializzati a terra e utilizzati non in coerenza con le risultanze censuarie.

- *Quanto a foglio 140, mappale 769;*

765 L'elaborato planimetrico sulle porzioni di compendio interessate dalla presente appare sostanzialmente coerente con lo stato di fatto.

Le planimetrie dei singoli beni sono sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 771;*

770 La planimetria del bene non appare pienamente coerente con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 772;*

La planimetria del bene non appare pienamente coerente con lo stato di fatto.

775 • *Quanto a foglio 140, mappale 773;*

L'elaborato planimetrico sulle porzioni di compendio interessate dalla presente appare sostanzialmente coerente con lo stato di fatto.

Le planimetrie dei singoli beni appaiono sostanzialmente coerenti con lo stato di fatto.

780

- *Quanto a foglio 140, mappale 778;*

La planimetria del bene non appare pienamente coerente con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 779;*

785 La planimetria del bene appare sostanzialmente coerente con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 787;*

La planimetria del bene non appare pienamente coerente con lo stato di fatto.

- 790
- *Quanto a foglio 140, mappale 805;*

La planimetria del bene appare sostanzialmente coerente con lo stato di fatto.

- *Quanto a foglio 140, mappale 880;*

795 L'elaborato planimetrico appare sostanzialmente coerente ancorché non risultino materializzati a terra i 2 posti auto.

Per la medesima ragione non si è grado di rilevare la piena conformità fra planimetrie e stato di fatto.

800 Gli aggiornamenti catastale permarranno a cura dell'acquirente i beni con costi a proprio carico da considerarsi già compensati forfettariamente nel valore di stima complessivo del lotto.

Si veda allegato 02

1.7. lotto 01_storia catastale dei beni.

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

805 Si veda allegato 03.

1.8. lotto 01_confini catastali dei beni.

Con riferimento all'estratto di mappa in data 17.10.2023, e ai relativi elaborati planimetrici riferiti ai beni oggetto di valutazione, si individuano i seguenti confini catastali:

- 810
- Particella 569
a nord con particella 502, 1054, 787, (specchio d'acqua);
a est con particella 571, Canal Salso;
a sud con particella 565, 571;
a ovest con particella 217, 502;
- 815
- Particella 1054
a nord con Canal Salso e la particella 787 (specchio d'acqua);
a est con la particella 569, Canal Salso;
a sud con la particella 569;
- 820
- Particella 502 da sub 71 a sub 87 compreso sub 70
a nord con particella 787 (specchio d'acqua), la particella 502;
a est con il sub 65, 569;
- 825
- Particella 502 da sub 88 a sub 105 compreso sub 70
a nord con particella 787 (specchio d'acqua);
a est con la particella 569
a sud con il sub 65;
a ovest con particella 787 (specchio d'acqua);
- 830
- Particella 217 da sub 33 a sub 47 compreso sub 32
a nord con particella 787 (specchio d'acqua), 502;
a est con il sub 54;
a sud con il sub 54, e la particella 773;
a ovest con particella 787 (specchio d'acqua), 773;
- 835

840 • Particella 773 da sub 46 a sub 61 compreso sub 45
a nord con particella 787 (specchio d'acqua), 217;
a est con la particella 217, 72;
a sud con la particella 776, 648, 772;
a ovest con particella 787 (specchio d'acqua), 772;

845 • Particella 787
a nord con particella 880, Canal Salso;
a est con la particella 502, 217,773, 1054, 569;
a sud con la particella 773, 772;
850 a ovest con particella 880;

 • Particella 772
a nord con particella 880, 787 (specchio d'acqua);
a est con la particella 773;
855 a sud con la particella 778, ;
a ovest con particella 880, 771;

 • Particella 778
a nord con particella 772, 771;
860 a est con la particella 776;
a sud con la particella 779;
a ovest con particella 776;

 • Particella 779
865 a nord con particella 778, 776;
a est con la particella 776;
a sud con la particella 776;

a ovest con particella 776;

- 870
- Particella 771
- a nord con particella 769;
a est con la particella 772;
a sud con la particella 778;
a ovest con particella 776, 769;

875

- Particella 769 da sub 29 a sub 41 compreso sub 28
- a nord con particella 767, con il sub 6;
a est con la particella 880;
a sud con la particella 771, 776;

880 a ovest con il sub 48, 10, 6;

- Particella 763 da sub 12 a sub 21 compreso sub 4
- a nord con particella 762 (via Ancona), con il sub 3;
a est con il sub 6, 3;

885 a sud con il sub 2, 6;
a ovest con la particella 762 (via Ancona);

- Particella 763 sub 130
- a nord con il sub 6, 186;
- 890 a est con il sub 186;
a sud con il sub 6, 186;
a ovest con il sub 6;

- Particella 763 sub 84

895 a nord con il sub 186, 83;
a est con il sub 186, 188;

a sud con il sub 186;
a ovest con il sub 186;

900 • Particella 763 sub 175, 176, 181

a nord con il sub 186;
a est con il sub 186;
a sud con il sub 186;
a ovest con il sub 186;

905 • Particella 763 sub 32

a nord con il sub 6, 33;
a est con il sub 205;
a sud con il sub 31, 205;
a ovest con il sub 6, 31;

910

• Particella 880

a nord con la particella 764, Canal Salso;
a est con la particella 787 (specchio d'acqua), Canal Salso;
a sud con la particella 772;

915 a ovest con la particella 769, 767, 763;

• Particella 805

a nord con il Canal Salso, particella 804;
a est con la particella Canal Salso;

920 a sud con la particella 804;
a ovest con la particella 804;

**1.9. lotto 01_proprietà | eventuale sussistenza di diritti di
comproprietà e divisibilità in quote**

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

Si veda allegato 03.

1.10. lotto 01_provenienza dei beni.

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

930 Si veda allegato 03.

**1.11. lotto 01_occupazione | stato locativo | congruità del ca-
none**

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

935 **1.12. lotto 01_condominio**

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

- condominio "la vela", via Ancona (da 22 a 26), particella 763, amministrato
940 da p.i. Alfredo Dittadi e-mail: studiodittadi@gmail.com.

Nulla è stato possibile reperire circa le altre particelle.

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

945 **1.13. lotto 01_vincoli ed oneri**

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

La Curatela ha informato gli scriventi CTU che relativamente ai mappali nn. 787, 772, 771, 778 e 779 il Magistrato alle Acque e l'Agenzia del Demanio hanno
950 provveduto a rivendicare la proprietà pubblica demaniale. I primi due gradi di contenzioso instaurati si sono esauriti con il giudicato della Corte di Appello di Venezia che, con Sentenza n. 1950/2020 pubbl. il 28.7.2020, R.G. n. 658/2017 (attualmente oggetto del giudizio pendente avanti la Corte di Cassazione R.G. n. 6235/2021, così come riassunto dalla Curatela Fallimentare), ha dichiarato
955 l'appartenenza al demanio marittimo della proprietà degli invasi di cui ai mappali indicati.

Si veda allegato 03.

1.14. lotto 01_formalità pregiudizievoli

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

Si veda allegato 03.

1.15. lotto 01_regolarità edilizia e sanabilità degli abusi.

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

quanto alle particelle 217, 502, 771, 772, 769, 773, 778, 779, 787, 805, 880, 1054;

- nulla da rilevare

quanto alla particella 763;

1. concessione edilizia pratica n. 2002/123320 PG, protocollo generale
970 2003/32633 in data 29 gennaio 2003;

2. D.I.A. in data 15 dicembre 2003, Prot. n. 2003.0500427;
3. dichiarazione di agibilità in data 11 marzo 2004, Prot. n. 2004.106590;
4. cambio di intestatario del permesso di costruire prat. n. 2005 83266 PG. in data 28 febbraio 2005, Prot. n. 2005/328242 in data 12 agosto 2005;
- 975 5. D.I.A. in data 7 luglio 2006, Prot. n. 2006.0277561;
6. permesso di agibilità in data 24 agosto 2006, fascicolo 2006.XIII/1/1.2690
quanto alla particella 569;
7. C.e. prot. 08/3639/123-77 (capannoni ad uso deposito e uffici ad uso commerciale)
- 980 8. C.e. pratica 568/79 prot.gen. 08/20387 del 3 marzo 1980, variante alla C.e. prot. 08/3639/123-77 (capannoni ad uso deposito e uffici ad uso commerciale);
9. C.e. pratica 150/80 prot.gen. 08/7049 del 22 aprile 1980, variante alla C.e. pratica 568/79 prot.gen. 08/20387 del 3 marzo 1980 (solo darsena natanti).
- 985 10. C.e. pratica 293/80 prot.gen. 08/12257 del 3 aprile 1981, variante alla C.e. prot.8/3639/123-77 (capannoni ad uso deposito e uffici ad uso commerciale);

In relazione ai titoli rilasciati e allo stato di fatto si rileva che la distribuzione
990 interna non risulta coerente con gli elaborati grafici in quanto:

- a. le partizioni interne e le relative destinazioni d'uso dei locali sono state modificate;
- b. il piano superiore del blocco vani a nord est non è stato legittimato;
- c. i soppalchi metallici interni non sono stati legittimati.

995

I costi relativi alla sanatoria di cui al punto (a) ammontano forfettariamente in complessivi euro 4.000,00¹;

¹ Per i costi dell'aggiornamento catastale si veda precedente punto 1.6

I costi della rimessa in pristino del piano primo (b) e dei soppalchi metallici (c) ammontano forfettariamente in complessivi euro 40.000,00;

1000 Si veda allegato 04

1.16. lotto 01_destinazione urbanistica delle aree

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

1005 Si veda allegato 05

1.17. lotto 01_attestazione di prestazione energetica

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

1010

1.18. lotto 01_descrizione dei beni

Comune di Venezia – quartiere Mestre centroQ10

Popolazione residente al 31.12.2023 50.194

1015 Classificazione sismica al 2021 Zona 3

Superficie area Mestre 14,25 Kmq

Densità 2023 3521 ab/Kmq

Mestre è una frazione del comune di Venezia di cui rappresenta la suddivisione territoriale più popolosa con 87 377 abitanti. Costituisce inoltre il centro principale della terraferma veneziana, che conta complessivamente circa 180 000 abitanti.

1020

Già comune autonomo, nell'agosto 1926 Mestre fu integrata insieme ad altri comuni limitrofi nel Comune di Venezia e specie nel secondo dopoguerra accolse

lo sviluppo urbano di Venezia rappresentando dunque la sua espansione principale in terraferma e diventando sede di quartieri residenziali, di servizi e di importanti realtà economico-produttive. E' situata nella Pianura Veneta, a margine della Laguna di Venezia (3 m s.l.m.), e funge da porta d'accesso a Venezia oltre ad essere un importante nodo viario e ferroviario. L'affaccio sulla Laguna è costituito dal parco di San Giuliano, inaugurato l'8 maggio 2004 ed esteso per 74 ettari.

Una via d'acqua rilevante è il canal Salso, utilizzato per raggiungere Venezia e il mare dai possessori di barche qui ormeggiate, che mette in comunicazione la terraferma con la laguna; l'ultimo tratto in prossimità del centro di Mestre, che terminava all'altezza dell'attuale piazza XXVII Ottobre (ora poco più in là, all'altezza dei vecchi opifici e magazzini di Altobello, a servizio della via commerciale di un tempo), è stato interrato tra il 1969 e il 1970 per permettere la realizzazione della piazza stessa (allora denominata piazza Barche, toponimo ancora molto usato) e di via Forte Marghera.

Il porto si trovava al termine del canal Salso, che venne ritratto anche nei quadri del Canaletto; la zona fu bombardata nel 1945, a partire dagli insediamenti industriali di porto Marghera, lungo corso del Popolo e fino a piazza Barche, e di questo rimane traccia in un edificio danneggiato di fianco all'edificio a torre del centro commerciale (a tutti noto come "Coin").

- *Edificio su particella 568*

Trattasi della porzione di testa a nord di un capannone di vecchia costruzione, a pianta quadrata, addossato ad altri edifici a formare una "schiera" che si sviluppa lungo una diramazione di via Torino fino a raggiungere il Canal Salso.

Il lotto corrispondente con la particella 568 è interamente recintato, ha una superficie complessiva (compreso il sedime dell'edificio) di 87 are e 13 ca.

L'ingresso al lotto lungo il lato est è caratterizzato da una recinzione tipo orso-grill su muretto in calcestruzzo con aperture carraie in corrispondenza dei 4 portoni di accesso al capannone, oltre ad un ulteriore accesso che permette l'accesso diretto alla banchina, lo scoperto pertinenziale ha finitura prevalente in cemento.

Gli ingressi dal lato ovest sono poco utilizzati in quanto i primi due prospettano su strada privata con servitù di passaggio, i rimanenti due su spazio interno privato di collocazione non agevole.

1055 L'edificio ha dimensioni esterne in pianta di ml 77.74 c.a. * 59.10 c.a. e una superficie lorda pari a mq 4.594 c.a. con altezza interna sotto trave di ml 10.07 c.a. Si tratta di un edificio a pianta regolare, a tre campate di larghezza pari a circa 19 ml. ciascuna, realizzato in travi e pilastri con struttura prefabbricata in c.a.p.,
1060 realizzati in pannelli di calcestruzzo prefabbricato, il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale ad alta resistenza, la copertura in travi secondarie prefabbricate in c.a.p. a "doppio T", l'edificio non è riscaldato.

La dotazione impiantistica complessiva è minimale di base e per lo più risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. Non sono noti il funzionamento e la
1065 conformità alle norme.

Internamente l'immobile si presenta costituito da tre ampie campate utilizzate per il ricovero di imbarcazioni da diporto, sono presenti alcuni locali interni accessori a servizio dell'attività principale e alcuni uffici anche su due piani, collocati nella parte nord est del capannone. Le attrezzature interne e i soppalchi sono stati
1070 considerati beni mobili, trattati e valutati con perizia di stima a parte.

L'edificio gode di una posizione strategica e rilevante vantando un accesso diretto e privato sullo specchio acqueo antistante individuato con la particella 1054, direttamente collegata al Canal Salso.

- *Posti auto*

1075 Si tratta perlopiù di posti auto scoperti e pavimentati, illuminati, realizzati lungo le banchine delle particelle 502, 217, 773, 769, 763² e nella porzione nord della particella 880.

² Nella particella 763 sono presenti anche tre posti auto coperti posti al livello terra del condominio

- *Banchine.*

1080 Si tratta di beni comuni non censibili utilizzati anche come spazi di manovra/viabilità carraia e pedonale interna a servizio dei posti auto, attrezzati e illuminati. Si sviluppano lungo le particelle 502, 217, 773, 769 e 880

- *Specchi d'acqua*

Si tratta di beni interessati dalla procedura, di proprietà della Ditta fallita, direttamente confinanti con le banchine precedentemente citate.

1085 La Curatela ha informato gli scriventi CTU che relativamente ai mappali nn. 787, 772, 771, 778 e 779 il Magistrato alle Acque e l'Agenzia del Demanio hanno provveduto a rivendicare la proprietà pubblica demaniale. I primi due gradi di contenzioso instaurati si sono esauriti con il giudicato della Corte di Appello di Venezia che, con Sentenza n. 1950/2020 pubbl. il 28.7.2020, R.G. n. 658/2017
1090 (attualmente oggetto del giudizio pendente avanti la Corte di Cassazione R.G. n. 6235/2021, così come riassunto dalla Curatela Fallimentare), ha dichiarato l'appartenenza al demanio marittimo della proprietà degli invasi di cui ai mappali indicati.

1.19. lotto 01_criteri di stima adottati.

1095 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing*
1100 *durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

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

1105 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere
1110 disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un’adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l’immobile è offerto
1115 sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

1120 – “... *nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

1125 I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- 1130 • *Cost Approach o metodo dei costi.*

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

1135 Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle
compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.
Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e
documentato metodo per valutare un immobile.

1140 Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un
immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore
di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono
rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel
segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.
Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di
compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite
1145 mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile
edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato
esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

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

1150 Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il
prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di
immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

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

1155 In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini
immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante
opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto
della specificità di ciascun bene.

1160 I valori ricavati saranno ricondotti ad unitari con base il mq. commerciale lordo
omogeneizzato, calcolato cioè secondo le norme tecniche di cui all'allegato C del
D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Le superfici di riferimento sono ricavate dagli
elaborati grafici presenti nei titoli abilitativi e/o da quelli ricavati dalle planimetrie

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

1165 Individuato il range di prezzi minimi e massimi, il valore di calcolo utilizzato deriverà dal gradiente qualitativo complessivo del bene dedotto attraverso l'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche che seguono:

caratteristiche estrinseche

- L'accessibilità, cioè le modalità con cui si può raggiungere la zona;
- 1170 ○ La qualità e quantità di dotazione di strutture e servizi pubblici nelle vicinanze;

caratteristiche intrinseche

- Tipologia edilizia;
- Prospicienza/promiscuità;
- Epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- 1175 ○ Dotazioni generali di finitura esterne e comuni;
- Qualità delle finiture interne;
- Livello di piano;
- Dimensioni;
- Distribuzione interna ed orientamento;
- 1180 ○ Dotazioni esterne complementari (es: posti auto scoperti, ricoveri per bici, etc.)
- Performance energetica;
- Dotazioni impiantistiche;
- Qualità complessiva dell'edificio e grado di manutenzione;

1185 Si ribadisce e precisa ulteriormente che, anche quando non espressamente specificato, nel valore finale di stima dei beni sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento dell'agibilità qualora non
1190 presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o

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

Si premette che:

- *quanto ai pontili, agli annessi a servizio del diporto, ai soppalchi e ai carroponi interni al fabbricato su particella 569*

non stimati nel presente documento poiché oggetto di valutazione su altra perizia relativa ai beni mobili/cespiti a cui si rimanda.

- *quanto ai posti auto su subalterni da 12 a 21 della particella 763 foglio 140.*
- non sono stimati in quanto utilizzati dal condominio difformemente da quanto restituito graficamente in censo

- *quanto alle banchine.*
- trattandosi di bene comuni non censibili utilizzati anche come spazi di manovra/viabilità interna a servizio dei posti auto il valore è da considerarsi ricompreso nella stima di questi ultimi.

- *quanto agli specchi d’acqua*

Si tratta di viabilità ad uso pubblico, considerati alla tregua di una viabilità stradale ad uso pubblico, privi di interesse commerciale, valore nullo.

La Curatela ha informato gli scriventi CTU che relativamente ai mappali nn. 787, 772, 771, 778 e 779 il Magistrato alle Acque e l’Agenzia del Demanio hanno

1225 provveduto a rivendicare la proprietà pubblica demaniale. I primi due gradi di
contenzioso instaurati si sono esauriti con il giudicato della Corte di Appello di
Venezia che, con Sentenza n. 1950/2020 pubbl. il 28.7.2020, R.G. n. 658/2017
(attualmente oggetto del giudizio pendente avanti la Corte di Cassazione R.G. n.
6235/2021, così come riassunto dalla Curatela Fallimentare), ha dichiarato
l'appartenenza al demanio marittimo della proprietà degli invasi di cui ai mappali
indicati.

1.19.1. lotto 02_valore stimato

Considerato quanto anticipato ed i seguenti dati metrici indicativi:

- 1230 i. superficie lorda fabbricato su particella 569 4.594,00 mq.
ii. posti auto su particelle 217, 502, 763 (quota parte), 769, 773, 880. 86 n.

quanto a (i)

Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona oscillano
alla data della perizia nel range 600,00-1.000,00 euro/mq.

1235 Stanti le caratteristiche di cui al capitolo precedente il valore unitario assunto è
pari ad euro 800,00/mq che conduce ad un valore complessivo pari ad arrotondati
euro 3.675.000,00.

quanto a (ii)

1240 Le quotazioni immobiliari unitarie per beni funzionalmente affini di zona oscillano
alla data della perizia nel range 2.500,00-15.000,00 euro/mq.

Stanti le caratteristiche di cui al capitolo precedente il valore unitario assunto è
pari al minimo indicato che conduce ad un valore complessivo pari a arrotondati
euro 215.000,00.

1245 Il valore complessivo dell'intero lotto è pertanto pari ad arrotondati euro
3.890.000,00 al quale vanno detratti i costi indicati al precedente capitolo 1.15
"regolarità edilizia e sanabilità degli abusi" indicativamente quantificati in
complessivi euro 44.000,00 che tuttavia si ritiene di dover prudenzialmente

scontare di una percentuale forfettaria pari al 15% per assenza di garanzia per vizi e per vendita giudiziale.

1250 Il valore complessivo dei beni immobili oggetto del presente lotto da porre a base d'asta alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui giacciono è pertanto pari ad euro arrotondati³ **3.270.000,00 (tremilioniduecentosettanta/00).**

1255 . **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 lotto 01_Visure catastali

allegato 02 lotto 01_Planimetrie e Mappe catastali

allegato 03 relazione notarile

1260 allegato 04 lotto 01_Accesso atti edilizia privata.

allegato 05 lotto 01_CDU

allegato 06 lotto 01_Rilievo fotografico

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

1265 *Padova, lì 21 marzo 2024*

Mauro Bassini architetto
Fabrizio Fontana architetto

³ Con multiplo 1.000,00.