

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Numero 47/2024
AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C
Giudice Delegato: **Dott. Carlo AZZOLINI**
Curatore: **Dott.ssa Lisa SELMIN**



LOTTO n. 001 (piano terra e primo) LOTTO n.002 (piano secondo)



LOTTO n. 003



LOTTO n. 004

VENEZIA Via Parco Ferroviario, civ 196

NUOVA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
IN SEGUITO AL FRAZIONAMENTO CATASTALE

La presente relazione sostituisce la precedente
del 18 febbraio 2025

IN SEGUITO ALLA VARIAZIONE CATASTALE PER FRAZIONAMENTO, GIUSTO PROVVEDIMENTO D'INCARICO DEL MAGGIO 2025 L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE E' STATO FRAZIONATO NEI MAPPALI 1681 (mappale originario) e **1861** (nuovo numero di mappa). DALLA VARIAZIONE CATASTALE IL FABBRICATO USO UFFICI HA ASSUNTO NUOVI SUBALTERNI DIVENTANTO MAPPALE 1681 SUB 10 IL LOTTO 001 (piano terra e primo) e MAPPALE 1681 SUB 11 IL LOTTO 002 (piano secondo), IL MAGAZZINO (LOTTO 003) HA CAMBIATO IDENTIFICAZIONE ASSUMENDO IL NUMERO **1861**.
IL LOTTO 004 E' RIMASTO INVARIATO.

RIASSUMENDO:
LOTTO 001 mappale 1681 sub 10;
LOTTO 002 mappale 1681 sub 11;
LOTTO 003 mappale 1861;
LOTTO 004 mappale 1849

LA SCRIVENTE C.T.U INVITA IL LETTORE A PRESTARE ATTENZIONE
ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN QUANTO LE PARTICELLE
1681 E 1861 POSSONO CREARE CONFUSIONE

Premesso quanto sopra:

TRATTASI DI COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA UN FABBRICATO SVILUPPATO SU TRE PIANI FUORI TERRA, SITUATO ALL'INTERNO DI UN AMPIO LOTTO COMPLETAMENTE RECINTATO E DA UN GRANDE MAGAZZINO REALIZZATO IN LAMIERA GRECATA, COMPRESA LA NUDA PROPRIETÀ DEL MAPPALE 1849 DI MQ. 75, CATEGORIA F/7.

LA SCRIVENTE C.T.U, DATE LE CARATTERISTICHE, LA CONFORMAZIONE, L'AMPIEZZA E LA TITOLARITÀ DEI BENI, RITIENE OPPORTUNO COSTITUIRE N. 4 LOTTI COME DI SEGUITO DESCRITTI:

LOTTO 001) UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA E PRIMO IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 1681 SUBALTERNO 10 DEL FOGLIO 1 DEL COMUNE DI VENEZIA, COMPRESO IL SUBALTERNO 8, BCNC AI SUB 10 E 11 - AREA SCOPERTA- E IL SUBALTERNO 9, BCNC AI SUB 10 E 11 – VANO SCALA E C.T.

LOTTO 002) UNITA' IMMOBILIARE POSTA AL PIANO SECONDO IDENTIFICATA DALLA PARTICELLA 1681 SUBALTERNO 11 DEL FOGLIO 1 DEL COMUNE DI VENEZIA, COMPRESO IL SUBALTERNO 8, BCNC AI SUB 10 E 11 - AREA SCOPERTA- E IL SUBALTERNO 9, BCNC AI SUB 10 E 11 – VANO SCALA E C.T.

LOTTO 003) MAGAZZINO E RIPOSTIGLIO DI CUI ALLA PARTICELLA **1861** DEL FOGLIO 1 DEL COMUNE DI VENEZIA, COMPRESO IL TERRENO SOTTOSTANTE E CIRCOSTANTE MAPPALE 1861, Ente Urbano DI HA.00.72.84.

LOTTO 004) NUDA PROPRIETÀ MAPPALE 1849 DI MQ. 75 CAT. F/7 (FIBRA OTTICA E BANDA LARGA).

Riassunto perizia

LOTTO 001

Identificativo Lotto: 001 – unità immobiliare ad uso magazzino-ufficio al Piano Terra e uffici al Piano Primo facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1681 subalterno 10, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 – area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Corpo: Via Parco Ferroviario, civico 196, Marghera (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 proprietà in capo a:

- AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C., codice fiscale 01487170282 –proprietà 1/1.

Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri a carico di

Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc codice fiscale 01487170282;

Autotrasporti MORO snc di MORO codice fiscale 01487170282 e

Autotrasporti MORO snc di MORO Matteo & C., codice fiscale 01487170282:

Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO n.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.
- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

Altre trascrizioni:

- **12.03.2020 nn. 8.122/5.613:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 413.617,54

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 413.617,54

LOTTO 002

Identificativo Lotto: 002 – unità immobiliare ad uso ufficio al Piano Secondo facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1681 subalterno subalterno 11, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Corpo: Via Parco Ferroviario, civico 196, Marghera (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 proprietà in capo a:

- AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C., codice fiscale 01487170282 –proprietà 1/1.

Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri a carico di

Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc codice fiscale 01487170282;

Autotrasporti MORO snc di MORO codice fiscale 01487170282 e

Autotrasporti MORO snc di MORO Matteo & C., codice fiscale 01487170282:

Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO N.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.

- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

Altre trascrizioni:

- **12.03.2020 nn. 8.122/5.613:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 166.302,86=

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 166.302,86=

LOTTO 003

Identificativo Lotto: 003 – unità immobiliare ad uso magazzino e ripostiglio al Piano Terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1861, compreso il terreno sottostante e circostante MAPPALÉ 1861, Ente urbano DI Ha.00.72.84.

Corpo: Via Parco Ferroviario, civico 196, Marghera (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 proprietà in capo a:

- AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C., codice fiscale 01487170282 –proprietà 1/1.

Tipologia del diritto: piena proprietà.

Eventuali comproprietari: //

Gravami e oneri a carico di

Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc codice fiscale 01487170282;

Autotrasporti MORO snc di MORO codice fiscale 01487170282 e

Autotrasporti MORO snc di MORO Matteo & C., codice fiscale 01487170282:

Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO N.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.

- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

Altre trascrizioni:

- **12.03.2020 nn. 8.122/5.613:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 210.555,26=

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 210.555,26=

LOTTO 004

Identificativo Lotto: 004 – nuda proprietà dell'area scoperta di mq. 75 destinata per accogliere impianti in esercizio per comunicazioni elettroniche e la diffusione di segnali radio sita in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Particella 1849, cat. F/7.

Corpo: Via Parco Ferroviario, civico 196, Marghera (VENEZIA)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 nuda proprietà in capo a:

- **AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C.**, codice fiscale 01487170282 –proprietà 1/1.

Tipologia del diritto: nuda proprietà.

Eventuali comproprietari: 1/1 usufrutto della durata di anni 30 (fino al 2050) in capo a AP WIRELLES ITALIA INVESTMENT SPA

Gravami e oneri a carico di

Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc codice fiscale 01487170282;

Autotrasporti MORO snc di MORO codice fiscale 01487170282 e

Autotrasporti MORO snc di MORO Matteo & C., codice fiscale 01487170282:

Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO N.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.
- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

Altre trascrizioni:

- **12.03.2020 nn. 8.122/5.613:** Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

Valore lotto:

Il più probabile valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova:

€ 149.738,00=

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero"

€ 149.738,00=

Sommario

LOTTO 001

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 10
II° quesito – Generalità debitori	pag. 10
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 10
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 12
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 15
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 15
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 16
VIII° quesito – Valutazione	pag. 16
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 17
X° quesito – Elenco allegati	pag. 17
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 18
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 18

LOTTO 002

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 19
II° quesito – Generalità debitori	pag. 19
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 19
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 21
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 24
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 24
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 25
VIII° quesito – Valutazione	pag. 25
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 26
X° quesito – Elenco allegati	pag. 26
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 27
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 27

LOTTO 003

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 28
II° quesito – Generalità debitori	pag. 28
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 28
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 30
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 32
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 32
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 33
VIII° quesito – Valutazione	pag. 33
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 34
X° quesito – Elenco allegati	pag. 34
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 34
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 34

LOTTO 004

I° quesito – Completezza documentazione, trascrizioni titoli acquisto	pag. 36
II° quesito – Generalità debitori	pag. 36
III° quesito – Individuazione dei beni	pag. 36
IV° quesito – Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 37
V° quesito – Stato possesso – provenienza	pag. 38
VI° quesito – Vincoli e oneri giuridici	pag. 38
VII° quesito – Spese condominiali, ordinarie, scadute	pag. 39
VIII° quesito – Valutazione	pag. 39
IX° quesito – Valutazione lotto	pag. 40
X° quesito – Elenco allegati	pag. 40
XI° quesito – Regime fiscale	pag. 40
XII° quesito – Schema identificativo bene da porre all'asta	pag. 41

Quesiti:

I quesiti a cui rispondere ai fini della stima dei beni oggetto di fallimento sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice **sospendendo immediatamente** le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità della società fallita;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto del fallimento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono intestati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo caso le generalità dei comproprietari**- ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n.47/85 e n.724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, verifichi, attesti 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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e 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 i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per quest'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:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);
- atti di asservimento urbanistici;
- altri pesi o limitazioni di uso.

Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con l'atto di trasferimento:

- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. indichi, ove se ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia –**senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima**-, le eventuali cause in corso;
 8. Fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a metro quadro, il valore totale ed esplicitamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, comprese quelle di cui al punto 8bis;
 - 8bis: verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:
 - lotto;
 - diritto reale staggitto;
 - quota di proprietà;
 - identificazione catastale;
 - valore attribuito.

Premessa:

- 1) Con richiesta di nomina del Curatore Dr.ssa Lisa Selmin in data 02/09/2024 per la procedura n. 47/2024 autorizzata con provvedimento in data 03.09.2024 dal Signor G.D. Dr.ssa Sara Pitinari del Tribunale di Venezia, il medesimo nominava la sottoscritta Geometra Roberta Sorato – iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.459 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia - esperto per la stima dei beni immobili in capo ai debitori.

La scrivente procedeva pertanto alla stima del bene ubicato nel Comune Venezia - Marghera, Via Parco Ferroviario, civ. 196 dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, l'Ufficio Tecnico (Archivio Generale) del Comune di Venezia, nonché sopralluogo presso l'immobile da stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità del bene ed ai valori correnti espressi dal mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

- 2) Ai fini di agevolare la vendita del compendio immobiliare, il Giudice autorizzava il frazionamento catastale con assegnazione dello scoperto esclusivo rispettivamente ai LOTTI 001-002 e LOTTO 003. In data 08.09.2025 giusto protocollo 169830, a seguito di rilievo strumentale GPS, è stato approvato frazionamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia, sezione Territorio.

Poiché le planimetrie catastali non corrispondevano allo stato dei luoghi, la scrivente C.T.U ha redatto nuove planimetrie catastali di aggiornamento, registrate in data 08.10.2025 prot. VE0180665 per i LOTTI 001 e 002 e in data 15.10.2025 prot. VE0182840 per il LOTTO 003.

LOTTO n. 001

LOTTO 001 Bene in Venezia-Marghera Via Parco Ferroviario, civ 196

Unità immobiliare ad uso magazzino-ufficio al Piano Terra e uffici al Piano Primo (di fatto parzialmente utilizzata a residenza) facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1681 subalterno 10, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? In seguito alle ultime variazioni catastali redatte dalla scrivente C.T.U. giusta ordinanza del G.D. l'originaria particella 1681 sub 5 (LOTTO 001) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 10; l'originaria particella 1681 sub 6 (LOTTO 002) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 11; l'originaria particella 1681 sub 7 (LOTTO 003) ha assunto la nuova denominazione: particella 1861.

Infine la particella 1849 (LOTTO 004) è rimasta invariata.

Vi è, dunque, la continuità dei titoli di acquisto nel ventennio e la relativa corrispondenza catastale.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità, codici fiscali.

Debitori:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia via del Parco Ferroviario civ. 196, MARGHERA (Venezia)

Numero REA VE – 164976

Codice Fiscale 01487170282

Partita IVA 01487170282

Data atto di costituzione 30.07.1980

Data Liquidazione Giudiziale 20.06.2024

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



Il compendio è costituito da un lotto trapezoidale di grandi dimensioni sul quale insistono due fabbricati: una palazzina ad uso uffici (della quale fa parte l'unità di cui al presente LOTTO 001) ed un magazzino su corpo staccato. L'uscita della tangenziale E55 è a Km. 2,00 mentre l'accesso al lotto, dalla via Parco Ferroviario, è a circa km. 1,50 attraverso un percorso tortuoso su strade non adatte al passaggio di mezzo pesanti. La zona in cui insiste il complesso immobiliare è confinante a nord con il mappale 1650, a sud con il mappale 41, a est con via Parco Ferroviario e a ovest con mappale 1769, salvo altri.

Allo stato il compendio immobiliare in questione è utilizzato in funzione dell'attività svolta dalla ditta proprietaria con lo scoperto impiegato a parcheggio e zona di manovra e di sosta dei mezzi pesanti; la palazzina principale è sede al piano terra degli uffici della società mentre i piani superiori sono stati adattati a residenza per il titolare e il figlio (LOTTI n. 001 e 002); il magazzino separato è utilizzato per manutenzioni e riparazioni (LOTTO n.003).

Caratteristiche zona: periferica nell'ambito del tessuto urbano di Marghera.

Area urbanistica: commerciale ad intenso traffico locale. La destinazione urbanistica è "impianti sportivi" (vedasi Certificato di Destinazione C.D.U allegato).

Servizi presenti nella zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate ad elevata densità demografica-residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale, strada Extraurbana E55, linea ferroviaria Venezia-Padova, casello autostradale Mestre.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso magazzino-ufficio al Piano Terra e uffici al Piano Primo facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1681 subalterno 10, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 – area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 della PIENA PROPRIETA' in ditta a:

"AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

N.C.E.U, Comune di Venezia, Zona censuaria 5,

Foglio 1, particella 1681 subalterno 10,

categoria A/10, classe 4, consistenza vani 11,5, Superficie Catastale mq.380, Rendita € 3.456,65, via Parco ferroviario, 196, piano T-1, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Confini: la presente unità immobiliare confina su tutti e quattro i lati con proiezione dello scoperto comune, salvo altri.

Note sulla conformità catastale:

- in seguito alla variazione catastale redatta dalla scrivente C.T.U., registrata presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, in data 08.10.2025 prot. VE0180665 per i LOTTI 001 e 002 e in data 15.10.2025 prot. VE0182840 per il LOTTO 003 che ha prodotto nuove planimetrie catastali, vi è corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato principale di cui alla presente relazione peritale è stata effettuata in forza di Licenza Edilizia n. 475 per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici e abitazione del custode e sistemazione parcheggio a stazione autotreni, rilasciata il 07.06.1962 a Bossi Ezio e Furlan Leone.

Successivamente risulta presentata e ottenuta Concessione in Sanatoria prot. 14.581/8920/00 per la costruzione di un capannone, ristrutturazione con cambio d'uso da residenza ad uffici del secondo piano e recinzione, rilasciata in data 17.02.1999 a Bossi Ezio.

Risulta ulteriormente presentata D.I.A., comprensiva di Permesso a Costruire per la quale è stato ottenuto provvedimento conclusivo in data 12 luglio 2006 al protocollo 2006 283354 fascicolo 4829 per opere di straordinaria manutenzione in edificio uso direzionale, formazione copertura a falde, opere interne, portafinestra e pergolato su terrazza.

Altre pratiche, in tempi diversi, con vari numeri di protocollo risultano presentate da varie compagnie telefoniche, quali Wind Tre spa, Iliad Italia spa, Ericsson spa limitatamente al mappale 1849 (LOTTO 004) il cui diritto di usufrutto è stato alienato, per la durata di anni 30, giusto atto notarile in data 21.09.2023 notaio Cigliano.

4.1.1 Conformità edilizia:

A parere della scrivente C.T.U., non vi è conformità edilizia, in quanto nella distribuzione dei locali si riscontrano lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto. Inoltre, non risulta realizzato il pergolato sulla terrazza, come previsto nell'ultima pratica edilizia del 2006. Le difformità riscontrate possono essere facilmente regolarizzate e sanate mediante il deposito di apposita pratica edilizia in sanatoria, con un costo presunto complessivo di € 2.500,00, oltre alla sanzione amministrativa pari a € 516,00, e alle spese per i diritti di segreteria, per un totale forfettario comprensivo di spese tecniche di € 3.000,00 (costo da suddividere tra il LOTTO 001 e il LOTTO 002). La descritta NON CONFORMITA' EDILIZIA non impedisce la vendita cui dovrà seguire la sanatoria a carico dell'aggiudicatario.

4.1.2 Destinazione urbanistica del terreno: secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) prodotto dal Comune di Venezia in data 20.01.2025, il terreno su cui sorgono i manufatti oggetto della presente stima, ricade in area "Impianti Speciali ed Attrezzature a scala urbana, territoriale e di quartiere- Aree per impianti sportivi (S)".

4.2. Descrizione: unità immobiliare ad uso magazzino ed uffici al piano terra e primo.

Dai documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia e dalla documentazione Catastale, risulta che i locali oggetto della presente relazione sono destinati a uffici. Dopo aver consultato i tecnici comunali, questi ultimi escludono la possibilità di un cambio di destinazione d'uso da uffici a residenziale, l'ambito territoriale che accoglie il presente fabbricato (vedasi C.D.U. allegato) ne esclude la fattibilità. È comunque acclarato che l'attuale utilizzo dei locali ai piani primo e secondo è residenziale.

ESTERNAMENTE:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ampio lotto su cui si trovano due edifici distinti: una palazzina destinata a uffici (LOTTI 001 e 002) e un magazzino separato dall'edificio principale (LOTTO 003), con un'area esterna utilizzata come parcheggio e zona di manovra per mezzi pesanti nonché della nuda proprietà del piccolo terreno mappale 1849 (LOTTO 004). La palazzina principale ospita uffici e un magazzino al Piano Terra, con i piani superiori adattati a residenza. La struttura edilizia è in buone condizioni generali. L'area è completamente recintata con paletti e rete metallica su tre lati e recinzione parte in prefabbricata in cemento e parte in cancellata metallica sul lato principale, sul quale è posto l'ingresso. In seguito alla variazione catastale per frazionamento del 08.09.2025 i LOTTI 001 e 002 vedono assegnato uno scoperto comune (mappale 1681 sub 8 BCNC ai sub 10 e 11), così come il LOTTO 003 (mappale 1861). Alla data odierna l'intero compendio non appare suddiviso. In ogni caso, il fabbricato ad uso uffici può usufruire di due accessi pedonale e carraio già esistenti, rispettivamente sui lati Est e Sud, mentre il LOTTO 003 usufruisce dello storico e più ampio accesso carraio posto sul lato Est.

Il presente lotto è dotato di accessi indipendenti già esistenti e non viene costituita alcuna servitù a favore e/o a carico del limitrofo LOTTO 003 che può, a sua volta, usufruire di autonomo accesso già esistente.

UNITÀ AL PIANO TERRA UFFICI E MAGAZZINO (LOTTO 001):

Al piano terra, sono ubicati gli uffici e un magazzino. Il pavimento degli uffici è realizzato in piastrelle di ceramica di comune utilizzo. I serramenti esterni, così come il portoncino d'ingresso, sono in ferro e vetro, materiale che assicura una discreta resistenza e funzionalità. Le porte interne degli uffici sono in legno di tipologia standard.

Il BAGNO presente al piano terra è rifinito con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica, entrambi di qualità ordinaria, e dotato di accessori sanitari anch'essi di qualità comune.

Il magazzino, situato sempre al piano terra, presenta un pavimento in battuto di cemento, materiale di tipo industriale, che risulta adatto alle esigenze funzionali dell'ambiente.

La scala che conduce ai piani superiori è rivestita in marmo, con ringhiera di ferro e corrimano in legno. Una suddivisione in lotti, così come prospettata nella presente relazione tecnica, renderebbe il vano scala (quello realmente presente e non quello indicato nelle planimetrie catastali che comprende altra scala mai realizzata) ad uso comune ai vari piani, con ingresso dedicato ai piani superiori collocato a Sud.

UNITÀ AL PIANO PRIMO UFFICI (LOTTO 001): L'unità immobiliare situata al piano primo, dal punto di vista urbanistico ha destinazione direzionale ed è attualmente utilizzata come residenza. L'immobile si presenta con una pavimentazione della zona giorno in piastrelle di ceramica, mentre la zona notte è caratterizzata da pavimentazione in palladiana. I serramenti dell'ingresso e del corridoio sono in legno con vetrocamera, corredati da tapparelle in plastica e cassonetti coprirullo. Nella zona notte, invece, le finestre sono in legno con vetri semidoppi di tipo standard. Le porte interne dell'unità sono in bilaminato plastico con finitura tipo legno, lisce. La presente unità è dotata di ampia terrazza esterna, completamente pavimentata e parapetto in ringhiera di ferro, che funge da solarium esclusivo.

IMPIANTI: L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio e ferro. La caldaia a servizio dei piani terra e primo è collocata al piano terra. L'impianto di condizionamento è costituito da uno split installato nel corridoio. Vi è interruttore magnetotermico salvavita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**
 condizioni: **non verificata**

Scala tipologia: **a rampe parallele**
 materiale: **marmo**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **tapparelle**
 materiale: **plastica**
 protezione: **//**
 materiale protezione: **//**
 condizioni: **discrete**

Infissi interni: tipologia: **finestre**
 materiale: **legno**
 condizioni: **discrete**

Pavim. Interna: materiale: **pavimentazione ordinaria**
 condizioni: **discrete**

Portone di ingresso: tipologia: **portoncino privo di chiusura di sicurezza**
 materiale: **ferro e vetro**
 condizioni: **discrete**

Impianti:
 Citofonico: note: **presente. Condizioni ordinarie**

Condizionamento: note: **presente**
 condizioni: **ordinarie**

Elettrico: tipologia: **presente tipologia sottotraccia.**
 condizioni: **ordinarie**
 conformità: **impianto datato. Necessaria verifica di conformità**

Fognatura: **presente fognatura pubblica**

Gas: **presente**

Idrico: condizioni: **presente**
 conformità: **necessaria verifica**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1,00 per vani abitabili, 0,60 per magazzino, 0,25 per le terrazze.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mappale 1681 sub 10	Uffici piano terra e primo	327,50	1,00	327,50
Mappale 1681 sub 10	Magazzino piano terra	68,00	0,60	40.80
Mappale 1681 sub 10	Terrazza	171,00	0,25	43,00
SOMMANO mq. commerciali				411,30

Compreso il terreno comune sottostante e circostante il presente fabbricato

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282 in forza di atto notarile di compravendita Notaio Mario Caracciolo in data 13.10.1993 rep. 7.515.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //**
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //**
- 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: //**
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

12.03.2020 nn. 8.122/5.613: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO N.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.
- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Alla data della perizia: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì limitatamente al piano terra

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando oltre i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nell'anno 2024, riferiti a beni simili per caratteristiche e destinazione al bene in esame. Nel caso specifico non sono stati trovati valori dichiarati per immobili ad uso ufficio, tuttavia la scrivente C.T.U. ritiene comunque adeguati i comparabili individuati con destinazione catastale A/3, in quanto analoghi per tipologia e utilizzo, oltre ai valori OMI riferiti al primo semestre anno 2024.

Atti notarili comparabili riferiti all'anno 2024 come da schede allegate:

- 1) SCHEDA DATI COMPREVENDITA marzo 2024
Zona: via Parco Ferroviario
Prezzo medio € **936**/mq per categoria A/3
- 2) SCHEDA DATI COMPREVENDITA aprile 2024
Zona: via Parco Ferroviario
Prezzo medio € **1.056**/mq per categoria A/3
- 3) SCHEDA DATI COMPREVENDITA luglio 2024
Zona: via Case Nuove
Prezzo medio € **1.027**/mq per categoria A/3
- 4) SCHEDA DATI COMPREVENDITA settembre 2024
Zona: via Parco Ferroviario
Prezzo medio € **1.020**/mq per categoria A/3
- 6) SCHEDA DATI COMPREVENDITA novembre 2024
Zona: via dei Giuliani
Prezzo medio € **1.024**/mq per categoria A/3

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: terziaria

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2024 primo semestre

Zona: suburbana MARGHERA

Destinazione d'uso: terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo minimo

Valore di mercato min (€/mq.): **1.800** -PIENA PROPRIETA'-

Premesso quanto sopra, il valore al metro quadrato è il seguente:
€/mq. 1.143,83 che moltiplicato ai metri quadrati ragguagliati del LOTTO 001 fornisce il
seguente valore di stima
 $1.143,83 \times 411,30 = \text{€ } 470.459,00$

8.6.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia (quota proporzionale 1/2)	-	€	1.500,00=
Svalutazione del 10% per vetustà (trattasi di immobile non oggetto di recenti restauri)	-	€	47.045,00=
Redazione certificato prestazione energetica APE	-	€	300,00=
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	7.994,74=
			€ 413.617,54=

Unità immobiliare ad uso magazzino e uffici al piano terra e uffici al piano primo:

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria 09.04.2020 nn. 10.247/1.643	€ 35,00
ipoteca amministrativa 20.02.2024 nn. 5.692/770:	€ 7.697,74
Trascrizione pregiudizievole – 25.06.2024 nn. 21.676/16.255:	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 7.994,74

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 413.617,54=**

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso magazzino/uffici al piano terra e ad uffici al piano primo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione lotto

Giudizio di comoda divisibilità: SUDDIVISIONE IN LOTTI

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale

- 4. Copia atto provenienza
- 5. Schede di comparazione immobili simili
- 6. Valori OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobili assoggettati ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto n. 001	Unità immobiliare ad uso magazzino-ufficio al Piano Terra e uffici al Piano Primo facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in <u>Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196</u>
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1
Identificativo catastale	N.C.E.U, Comune di Venezia, Zona censuaria 5, Foglio 1, particella 1681 subalterno 10 , categoria A/10, classe 4, consistenza vani 11,5, Superficie Catastale mq.380, Rendita € 3.456,65, via Parco ferroviario, 196, piano T-1, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T. In ditta a: “AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 413.617,54

LOTTO n. 002

LOTTO 002 Bene in Venezia-Marghera Via Parco Ferroviario, civ 196

Unità immobiliare destinata ad ufficio (di fatto utilizzata a residenza) al Piano Secondo facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1681 subalterno 11, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? In seguito alle ultime variazioni catastali redatte dalla scrivente C.T.U., giusta ordinanza del G.D., l'originaria particella 1681 sub 5 (LOTTO 001) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 10; l'originaria particella 1681 sub 6 (LOTTO 002) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 11; l'originaria particella 1681 sub 7 (LOTTO 003) ha assunto la nuova denominazione: particella 1861.

Infine la particella 1849 (LOTTO 004) è rimasta invariata.

Vi è, dunque, la continuità dei titoli di acquisto nel ventennio e la relativa corrispondenza catastale.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità, codici fiscali.

Debitori:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia via del Parco Ferroviario civ. 196, MARGHERA (Venezia)

Numero REA VE – 164976

Codice Fiscale 01487170282

Partita IVA 01487170282

Data atto di costituzione 30.07.1980

Data Liquidazione Giudiziale 20.06.2024

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



Il compendio è costituito da un lotto trapezoidale di grandi dimensioni sul quale insistono due fabbricati: una palazzina ad uso uffici (della quale fa parte l'unità di cui al presente LOTTO 002) ed un magazzino su corpo staccato. L'uscita della tangenziale E55 è a Km. 2,00 mentre l'accesso al lotto, dalla via Parco Ferroviario, è a circa km. 1,50 attraverso un percorso tortuoso su strade non adatte al passaggio di mezzo pesanti. La zona in cui insiste il complesso immobiliare è confinante a nord con il mappale 1650, a sud con il mappale 41, a est con via Parco Ferroviario e a ovest con mappale 1769, salvo altri.

Allo stato il compendio immobiliare in questione è utilizzato in funzione dell'attività svolta dalla ditta proprietaria con lo scoperto impiegato a parcheggio e zona di manovra e di sosta dei mezzi pesanti; la palazzina principale è sede al piano terra degli uffici della società mentre i piani superiori sono stati adattati a residenza per il titolare e il figlio (LOTTI n. 001 e 002); il magazzino separato è utilizzato per manutenzioni e riparazioni (LOTTO n.003).

Caratteristiche zona: periferica nell'ambito del tessuto urbano di Marghera.

Area urbanistica: commerciale ad intenso traffico locale. La destinazione urbanistica è "impianti sportivi" (vedasi Certificato di Destinazione C.D.U allegato).

Servizi presenti nella zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate ad elevata densità demografica-residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale, strada Extraurbana E55, linea ferroviaria Venezia-Padova, casello autostradale Mestre.

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso ufficio al Piano Secondo facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1681 subalterno 11, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 della PIENA PROPRIETA' in ditta a:

"AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

N.C.E.U, Comune di Venezia, Zona censuaria 5,

Foglio 1, particella 1681 subalterno 11,

categoria A/10, classe 4, consistenza vani 6,0, Superficie Catastale mq.107, Rendita € 1.803,47, via Parco ferroviario, 196, piano 2.

Resta fermo l'uso comune dell'area scoperta di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 3, B.C.N.C ai subb. 5, 6 e 7 – area scoperta e di manovra e particella 1681 subalterno 4, B.C.N.C ai subb 5 e 6 – vano scale e C.T.

Confini: la presente unità immobiliare confina su tutti e quattro i lati con proiezione dello scoperto comune, salvo altri.

Note sulla conformità catastale:

- in seguito alla variazione catastale redatta dalla scrivente C.T.U., registrata presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, in data 08.10.2025 prot. VE0180665 per i LOTTI 001 e 002 e in data 15.10.2025 prot. VE0182840 per il LOTTO 003 che ha prodotto nuove planimetrie catastali, vi è corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato principale di cui alla presente relazione peritale è stata effettuata in forza di Licenza Edilizia n. 475 per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici e abitazione del custode e sistemazione parcheggio a stazione autotreni, rilasciata il 07.06.1962 a Bossi Ezio e Furlan Leone.

Successivamente risulta presentata e ottenuta Concessione in Sanatoria prot. 14.581/8920/00 per la costruzione di un capannone, ristrutturazione con cambio d'uso da residenza ad uffici del secondo piano e recinzione, rilasciata in data 17.02.1999 a Bossi Ezio.

Risulta ulteriormente presentata D.I.A., comprensiva di Permesso a Costruire per la quale è stato ottenuto provvedimento conclusivo in data 12 luglio 2006 al protocollo 2006 283354 fascicolo 4829 per opere di straordinaria manutenzione in edificio uso direzionale, formazione copertura a falde, opere interne, portafinestra e pergolato su terrazza.

Altre pratiche, in tempi diversi, con vari numeri di protocollo risultano presentate da varie compagnie telefoniche, quali Wind Tre spa, Iliad Italia spa, Ericsson spa limitatamente al mappale 1849 (LOTTO 004) il cui diritto di usufrutto è stato alienato, per la durata di anni 30, giusto atto notarile in data 21.09.2023 notaio Cigliano.

4.1.1 Conformità edilizia:

A parere della scrivente C.T.U., non vi è conformità edilizia, in quanto nella distribuzione dei locali si riscontrano lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto. Inoltre, non risulta realizzato il pergolato sulla terrazza, come previsto nell'ultima pratica edilizia del 2006. Le difformità riscontrate possono essere facilmente regolarizzate e sanate mediante il deposito di apposita pratica edilizia in sanatoria, con un costo presunto complessivo di € 2.500,00, oltre alla sanzione amministrativa pari a € 516,00, e alle spese per i diritti di segreteria, per un totale forfettario comprensivo di spese tecniche di € 3.000,00 (costo da suddividere tra il LOTTO 001 e il LOTTO 002). La descritta NON CONFORMITA' EDILIZIA non impedisce la vendita cui dovrà seguire la sanatoria a carico dell'aggiudicatario.

4.1.2 Destinazione urbanistica del terreno: secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) prodotto dal Comune di Venezia in data 20.01.2025, il terreno su cui sorgono i manufatti oggetto della presente stima, ricade in area "Impianti Speciali ed Attrezzature a scala urbana, territoriale e di quartiere- Aree per impianti sportivi (S)".

4.2. Descrizione: unità immobiliare ad uso uffici al piano secondo.

Dai documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia e dalla documentazione Catastale, risulta che i locali oggetto della presente relazione sono destinati a uffici. Dopo aver consultato i tecnici comunali, questi ultimi escludono la possibilità di un cambio di destinazione d'uso da uffici a residenziale, l'ambito territoriale che accoglie il presente fabbricato (vedasi C.D.U allegato) ne esclude la fattibilità. È comunque acclarato che l'attuale utilizzo dei locali ai piani primo e secondo è residenziale.

ESTERNAMENTE:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ampio lotto su cui si trovano due edifici distinti: una palazzina destinata a uffici (LOTTI 001 e 002) e un magazzino separato dall'edificio principale (LOTTO 003), con un'area esterna utilizzata come parcheggio e zona di manovra per mezzi pesanti. La palazzina principale ospita uffici e un magazzino al Piano Terra, con i piani superiori adattati a residenza. La struttura edilizia è in buone condizioni generali, avendo recentemente subito una ristrutturazione completa che ne ha migliorato la funzionalità e il valore. L'area è completamente recintata con paletti e rete metallica su tre lati e recinzione parte in prefabbricata in cemento e parte in cancellata metallica sul lato principale, sul quale è posto l'ingresso. In seguito alla variazione catastale per frazionamento del 08.09.2025 i LOTTI 001 e 002 vedono assegnato uno scoperto comune (mappale 1681 sub 8 BCNC ai sub 10 e 11), così come il LOTTO 003 (mappale 1861). Alla data odierna l'intero compendio non appare suddiviso. In ogni caso, il fabbricato ad uso uffici può usufruire di due accessi pedonale e carraio già esistenti, rispettivamente sui lati Est e Sud, mentre il LOTTO 003 usufruisce dello storico e più ampio accesso carraio posto sul lato Est. **Il presente lotto è dotato di accessi indipendenti già esistenti e non viene costituita alcuna servitù a favore e/o a carico del limitrofo LOTTO 003 che può, a sua volta, usufruire di autonomo accesso già esistente.**

UNITÀ AL PIANO SECONDO UFFICI (LOTTO 002):

La scala che conduce ai piani superiori è rivestita in marmo, con ringhiera di ferro e corrimano in legno. Una suddivisione in lotti, così come prospettata nella presente relazione tecnica, renderebbe il vano scala (quello realmente presente e non quello indicato nelle planimetrie catastali che comprende altra scala mai realizzata) ad uso comune ai vari piani, con ingresso dedicato ai piani superiori collocato a Sud.

L'unità immobiliare situata al piano secondo, dal punto di vista urbanistico ha destinazione direzionale ed è attualmente utilizzata come residenza. Trattasi di unità completamente ristrutturata. La ristrutturazione è stata effettuata con l'utilizzo di materiali di alta qualità e con un'attenzione particolare alle finiture, il che conferisce all'unità un aspetto moderno e funzionale.

L'ingresso è protetto da un portoncino blindato, che garantisce un elevato livello di sicurezza. Il pavimento del reparto giorno, del corridoio e del reparto notte è rivestito con piastrelle di ceramica tipo legno. Il BAGNO presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di buona qualità, con accessori anch'essi di buon livello.

I serramenti dell'immobile sono realizzati in PVC con vetrocamera, che garantisce un'ottima isolamento termico e acustico, mentre le tapparelle esterne sono elettrocomandate, funzionali e sicure. I davanzali e la cornice attorno ai fori finestra sono in marmo travertino, materiale che conferisce un tocco di eleganza agli spazi interni.

Le porte interne sono in biaminato tipo legno sbiancato. I radiatori del reparto giorno sono in ferro a colonna, mentre nel reparto notte sono presenti radiatori in ferro di tipo tradizionale. Per quanto riguarda l'impianto di condizionamento, è installato a scomparsa nel soffitto, con le bocchette di aerazione montate sul controsoffitto, in modo da ottimizzare l'estetica degli spazi senza compromettere la funzionalità. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a condensazione indipendente, situata sul terrazzo, garantendo così efficienza energetica.

L'unità è dotata di ampie terrazze, pavimentate in ceramica.

In sintesi, l'immobile presenta caratteristiche di alta qualità sia sotto l'aspetto costruttivo che estetico, con finiture moderne e funzionali, garantendo un elevato comfort abitativo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**
condizioni: **non verificata**

Scala tipologia: **a rampe parallele**
materiale: **marmo**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: **tapparelle**
materiale: **plastica**
protezione: **//**
materiale protezione: **//**
condizioni: **buone**

Infissi interni: tipologia: **finestre**
materiale: **legno**
condizioni: **buona**

Pavim. Interna: materiale: **pavimentazione ceramica buona qualità**
condizioni: **ottime**

Portone di ingresso: tipologia: **portoncino blindato**
materiale: **legno**
condizioni: **ottime**

Impianti:
Citofonico: note: **presente**

Condizionamento: note: **presente**
condizioni: **ottime**

Elettrico: tipologia: **presente tipologia sottotraccia.**
condizioni: **buone**
conformità: **//**

Fognatura: **presente fognatura pubblica**

Gas: **presente**

Idrico: condizioni: **presente**
conformità: **//**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficiente 1,00 per vani abitabili, 0,60 per magazzino, 0,25 per le terrazze.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mappale 1681 sub 11	Uffici piano secondo	117,94	1,00	117,94
Mappale 1681 sub 11	Terrazza	32,51	0,25	8,13
SOMMANO mq. commerciali				126,00

Compreso il terreno comune sottostante e circostante il presente fabbricato

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282 in forza di atto notarile di compravendita Notaio Mario Caracciolo in data 13.10.1993 rep. 7.515.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //**
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //**
- 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: //**
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

12.03.2020 nn. 8.122/5.613: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO N.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.
- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Alla data della perizia: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando oltre i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nell'anno 2024, riferiti a beni simili per caratteristiche e destinazione al bene in esame. Nel caso specifico non sono stati trovati valori dichiarati per immobili ad uso ufficio, tuttavia la scrivente C.T.U. ritiene comunque adeguati i comparabili individuati con destinazione catastale A/3, in quanto analoghi per tipologia e utilizzo, oltre ai valori OMI riferiti al primo semestre anno 2024.

Atti notarili comparabili riferiti all'anno 2024 come da schede allegate:

- 1) SCHEDA DATI COMPREVENDITA aprile 2024
Zona: via Parco Ferroviario
Prezzo medio € **1.056**/mq per categoria A/3
- 2) SCHEDA DATI COMPREVENDITA luglio 2024
Zona: via Parco Ferroviario
Prezzo medio € **1.296**/mq per categoria A/3
- 3) SCHEDA DATI COMPREVENDITA ottobre 2024
Zona: via Parco Ferroviario
Prezzo medio € **1.092**/mq per categoria A/3
- 4) SCHEDA DATI COMPREVENDITA ottobre 2024
Zona: via Case Nuove
Prezzo medio € **1.344**/mq per categoria A/3

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: terziaria

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2024 primo semestre

Zona: suburbana MARGHERA

Destinazione d'uso: terziaria

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo minimo

Valore di mercato max (€/mq.): **2.200** -PIENA PROPRIETA'-

Premesso quanto sopra, il valore al metro quadrato è il seguente:
€/mq. 1.397,60 che moltiplicato ai metri quadrati ragguagliati del LOTTO 002 fornisce il
seguente valore di stima
 $1.397,60 \times 126,00 = \text{€ } 176.098,00$

8.6.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia (quota proporzionale 1/2)	-	€	1.500,00=
Redazione certificato prestazione energetica APE	-	€	300,00=
Costi di cancellazione oneri e formalità:	-	€	<u>7.994,74=</u>
		€	166.302,86=

Unità immobiliare ad uso uffici al piano secondo:

Tipologia	Costo
Ipoteca volontaria 09.04.2020 nn. 10.247/1.643	€ 35,00
ipoteca amministrativa 20.02.2024 nn. 5.692/770:	€ 7.697,74
Trascrizione pregiudizievole – 25.06.2024 nn. 21.676/16.255:	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 7.994,74

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 166.302,86=**

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso uffici al piano secondo

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione lotto

Giudizio di comoda divisibilità: SUDDIVISIONE IN LOTTI

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
4. Copia atto provenienza
5. Schede di comparazione immobili simili
6. Valori OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobili assoggettati ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto n. 002	Unità immobiliare ad uso ufficio al Piano secondo facenti parte di un fabbricato di più ampie dimensioni eretto su tre piani fuori terra sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196
Diritto reale staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1
Identificativo catastale	N.C.E.U, Comune di Venezia, Zona censuaria 5, Foglio 1, particella 1681 subalterno 11, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 6,0, Superficie Catastale mq.107, Rendita € 1.803,47, via Parco ferroviario, 196, piano 2, compreso il subalterno 8, BCNC ai sub 10 e 11 –area scoperta- e subalterno 9, BCNC ai sub 10 e 11 – vano scala e C.T. In ditta a: “AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 166.302,86=

LOTTO n. 003

LOTTO 003 Bene in Venezia-Marghera Via Parco Ferroviario

Magazzino e ripostiglio di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1861, compreso terreno sottostante e circostante E.U. di mq. 7.284.

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? In seguito alle ultime variazioni catastali redatte dalla scrivente C.T.U., giusta ordinanza del G.D., l'originaria particella 1681 sub 5 (LOTTO 001) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 10; l'originaria particella 1681 sub 6 (LOTTO 002) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 11; l'originaria particella 1681 sub 7 (LOTTO 003) ha assunto la nuova denominazione: particella 1861.

Infine la particella 1849 (LOTTO 004) è rimasta invariata.

Vi è, dunque, la continuità dei titoli di acquisto nel ventennio e la relativa corrispondenza catastale.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità, codici fiscali.

Debitori:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia via del Parco Ferroviario civ. 196, MARGHERA (Venezia)

Numero REA VE – 164976

Codice Fiscale 01487170282

Partita IVA 01487170282

Data atto di costituzione 30.07.1980

Data Liquidazione Giudiziale 20.06.2024

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA



Il compendio è costituito da un lotto trapezoidale di grandi dimensioni sul quale insistono due fabbricati: una palazzina ad uso uffici ed un magazzino su corpo staccato (LOTTO 003). L'uscita della tangenziale E55 è a Km. 2,00 mentre l'accesso al lotto, dalla via Parco Ferroviario, è a circa km. 1,50 attraverso un percorso tortuoso su strade non adatte al passaggio di mezzo pesanti. La zona in cui insiste il complesso immobiliare è confinante a nord con il mappale 1650, a sud con il mappale 41, a est con via Parco Ferroviario e a ovest con mappale 1769, salvo altri.

Allo stato il compendio immobiliare in questione è utilizzato in funzione dell'attività svolta dalla ditta proprietaria con lo scoperto impiegato a parcheggio e zona di manovra e di sosta dei mezzi pesanti; la palazzina principale è sede al piano terra degli uffici della società mentre i piani superiori sono stati adattati a residenza per il titolare e il figlio (LOTTI n. 001 e 002); il magazzino separato è utilizzato per manutenzioni e riparazioni (LOTTO n.003).

Caratteristiche zona: periferica nell'ambito del tessuto urbano di Marghera.

Area urbanistica: commerciale ad intenso traffico locale. La destinazione urbanistica è "impianti sportivi" (vedasi Certificato di Destinazione C.D.U allegato).

Servizi presenti nella zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate ad elevata densità demografica-residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale, strada Extraurbana E55, linea ferroviaria Venezia-Padova, casello autostradale Mestre.

Identificativo corpo: Magazzino e ripostiglio sito in Venezia-Marghera, via Parco Ferroviario, al civico 196, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1861.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 della PIENA PROPRIETA' in ditta a:

"AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282

Eventuali comproprietari: //

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

N.C.E.U, Comune di Venezia, Zona censuaria 5,

Foglio 1, particella 1861,

categoria C/2, classe 12, consistenza mq. 200, Superficie Catastale mq. 896, Rendita € 361,52, via Parco ferroviario, piano T, compreso terreno sottostante e circostante E.U di mq. 7.284.

Confini: la presente unità immobiliare confina su tutti e quattro i lati con proiezione dello scoperto comune, salvo altri.

Note sulla conformità catastale:

- in seguito alla variazione catastale redatta dalla scrivente C.T.U., registrata presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, in data 08.10.2025 prot. VE0180665 per i LOTTI 001 e 002 e in data 15.10.2025 prot. VE0182840 per il LOTTO 003 che ha prodotto nuove planimetrie catastali, vi è corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto rappresentato.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE

La costruzione del fabbricato principale di cui alla presente relazione peritale è stata effettuata in forza di Licenza Edilizia n. 475 per la costruzione di un fabbricato ad uso uffici e abitazione del custode e sistemazione parcheggio a stazione autotreni, rilasciata il 07.06.1962 a Bossi Ezio e Furlan Leone.

Successivamente risulta presentata e ottenuta Concessione in Sanatoria prot. 14.581/8920/00 per la **costruzione di un capannone**, ristrutturazione con cambio d'uso da residenza ad uffici del secondo piano e recinzione, rilasciata in data 17.02.1999 a Bossi Ezio.

Risulta ulteriormente presentata D.I.A, comprensiva di Permesso a Costruire per la quale è stato ottenuto provvedimento conclusivo in data 12 luglio 2006 al protocollo 2006 283354 fascicolo 4829 per opere di straordinaria manutenzione in edificio uso direzionale, formazione copertura a falde, opere interne, portafinestra e pergolato su terrazza.

Altre pratiche, in tempi diversi, con vari numeri di protocollo risultano presentate da varie compagnie telefoniche, quali Wind Tre spa, Iliad Italia spa, Ericsson spa limitatamente al mappale 1849 (LOTTO 004) il cui diritto di usufrutto è stato alienato, per la durata di anni 30, giusto atto notarile in data 21.09.2023 notaio Cigliano.

4.1.1 Conformità edilizia:

A parere della scrivente C.T.U., vi è conformità edilizia.

4.1.2 Destinazione urbanistica del terreno: secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) prodotto dal Comune di Venezia in data 20.01.2025, il terreno su cui sorgono i manufatti oggetto della presente stima, ricadono in area "Impianti Speciali ed Attrezzature a scala urbana, territoriale e di quartiere- Aree per impianti sportivi (S)".

ESTERNAMENTE:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un ampio lotto su cui si trovano due edifici distinti: una palazzina destinata a uffici (LOTTI 001 e 002) e un magazzino separato dall'edificio principale (LOTTO 003), con un'area esterna utilizzata come parcheggio e zona di manovra per mezzi pesanti. La palazzina principale ospita uffici e un magazzino al Piano Terra, con i piani superiori adattati a residenza. La struttura edilizia è in buone condizioni generali, avendo recentemente subito una ristrutturazione completa che ne ha migliorato la funzionalità e il valore. L'area è completamente recintata con paletti e rete metallica su tre lati e recinzione parte in prefabbricata in cemento e parte in cancellata metallica sul lato principale, sul quale è posto l'ingresso.

MAGAZZINO SU CORPO STACCATO:

Il bene oggetto della perizia è un manufatto isolato, eretto sull'angolo sud-ovest del lotto. La struttura portante è realizzata in ferro, mentre i tamponamenti sono in lamiera grecata. Il manufatto è privo di particolari finiture e presenta una superficie sviluppata di circa mq. 200,00 su un'altezza di mt. 5,65. Il pavimento è costituito da una lisciata di cemento, mentre la scaletta che conduce al ripostiglio è in ferro. Il manto di copertura, a due falde, è in eternit. L'impianto elettrico risulta obsoleto ed è posato fuori traccia. Il portone di ingresso è in lamiera con apertura scorrevole. In seguito alla variazione catastale per frazionamento riportata nelle pagine che precedono, al presente lotto è stato assegnato ad uso esclusivo il terreno sottostante e circostante, mappale 1861 Ente Urbano di mq. 7.284. **In questo modo il presente lotto è dotato di un accesso indipendente già esistente lungo la principale via Parco Ferroviario e non viene costituita alcuna servitù a favore e/o a carico dei limitrofi LOTTI 001 e 002 che possono, a loro volta, usufruire di autonomi accessi carraio e pedonali già esistenti.**

Ai sensi del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro", l'amianto deve essere rimosso in modo sicuro. La rimozione e la bonifica devono essere effettuate da aziende specializzate, rispettando tutte le norme di sicurezza e igiene sul lavoro. La scrivente C.T.U ipotizza una spesa per la smaltimento pari ad € 15.000,00=, costo opportunamente detratto dal valore di stima.

Caratteristiche strutturali:

Scala tipologia: //
materiale: //

Infissi esterni: tipologia: **luci non apribili**
materiale: **ondulato plastico-metallo**
protezione: **//**
materiale protezione: **//**
condizioni: **discrete**

Infissi interni:

tipologia:	//
materiale:	//
condizioni:	//

Pavim. Interna: materiale: **lisciata di cemento**
condizioni: **discrete**

Portone di ingresso: tipologia: **portone scorrevole**
materiale: **metallo**
condizioni: **discrete**

Impianti:
Citofonico: note: //

Condizionamento: note: //

 condizioni: //

Elettrico: tipologia: **presente** tipologia fuoritraccia.
condizioni: **//e**

conformità: //

Fognatura: //

Gas: //

Idrico: condizioni: //
conformità: //

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mappale 1861	magazzino	202,00	1,00	202,00
Terreno sottostante e circostante Ente Urbano		7.284		7.284

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282 in forza di atto notarile di compravendita Notaio Mario Caracciolo in data 13.10.1993 rep. 7.515.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //
- 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: //
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

12.03.2020 nn. 8.122/5.613: Costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di atto notarile in data 20.02.2020 a rogito del Notaio Cigliano Niccolò, di cui al repertorio 7129/5082. A favore di AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT SPA, contro Autotrasporti MORO di MORO Marcello & C snc e successivo atto notarile del 21.09.2023 a rogito del Notaio Cigliano, rep. 12.694 registrato il 05.10.2023 volume 1T n. 11777 per trasferimento di sede. Viene costituito diritto di usufrutto della durata di anni 30 sul mappale di cui al Fg.1, particella 1849 di mq. 75.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- **09.04.2020 nn. 10.247/1.643:** ipoteca volontaria in data 06.04.2020 rep. 53.416 Notaio Mario Caracciolo di Padova a favore del Monte dei Paschi di Siena spa contro Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. snc in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario. Della durata di anni 10, per l'importo complessivo di € 150.000,00= viene dato in garanzia il bene di cui al Fg. 1, particella 1681 subalterno 6 (LOTTO N.002) oggetto della presente relazione peritale di stima.
- **20.02.2024 nn. 5.692/770:** ipoteca amministrativa di riscossione ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.02.2024, rep. 5.174/7.724 contro Autotrasporti Moro snc di Moro. Per l'importo complessivo di € 1.520.748,42 vengono colpiti i beni di cui ai LOTTI 001, 002 e 003 oggetto della presente relazione di stima.

6.2.2 Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, vengono colpiti tutti i beni oggetto della presente relazione di stima.

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Alla data della perizia: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando oltre i valori tratti dalle Consultazioni Valori Immobili Dichiarati rilevati nell'anno 2024, riferiti a beni simili per caratteristiche e destinazione al bene in esame. Nel caso specifico non sono stati trovati valori dichiarati per immobili ad uso magazzini, tuttavia la scrivente C.T.U. ritiene comunque adeguati i valori OMI riferiti al primo semestre anno 2024 per immobili commerciali, applicando una svalutazione pari al 30% trattandosi di immobile datato, privo di particolari finiture e privo di coibentazioni.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: Anno 2024 primo semestre

Zona: suburbana MARGHERA

Destinazione d'uso: produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq.): **650,00** -PIENA PROPRIETA'-

Premesso quanto sopra, il valore al metro quadrato è il seguente:

€/mq. 455,00 che moltiplicato ai metri quadrati ragguagliati del LOTTO 003 fornisce il seguente valore di stima

455,00 x 202,00= **€ 91.910,00=**

Terreno pertinenziale residuo (detratto il sedime del fabbricato di cui al presente LOTTO 3

Mq. 7.082 x € 20/mq. = **€ 141.640,00=**

SOMMANO € 233.550,00=

8.6.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Costi smaltimento eternit

- € 15.000,00=

Costi di cancellazione oneri e formalità:

- € 7.994,74=

€ 210.555,26=

Unità immobiliare ad uso magazzino:

Tipologia	Costo
ipoteca volontaria 09.04.2020 nn. 10.247/1.643	€ 35,00
ipoteca amministrativa 20.02.2024 nn. 5.692/770:	€ 7.697,74
Trascrizione pregiudizievole – 25.06.2024 nn. 21.676/16.255:	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 7.994,74

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 210.555,26=**

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Magazzino e ripostiglio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione lotto

Giudizio di comoda divisibilità: SUDDIVISIONE IN LOTTI

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
4. Copia atto provenienza
5. Schede di comparazione immobili simili
6. Valori OMI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobili assoggettati ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto n. 003	Magazzino e ripostiglio di cui al N.C.E.U. Fg.1, Zona Censuaria 5, Particella 1861, compreso terreno sottostante e circostante E.U di mq. 7.284.
Diritto reale	

staggito e quota di proprietà	PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1
Identificativo catastale	Foglio 1, particella 1861, categoria C/2, classe 12, consistenza mq. 200, Superficie Catastale mq. 896, Rendita € 361,52, via Parco ferroviario, piano T, compreso terreno sottostante e circostante E.U di mq. 7.284. In ditta a: "AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 210.555,26=

LOTTO n. 004

LOTTO 004 Bene in Venezia-Marghera Via Parco Ferroviario

Nuda proprietà di area destinata a infrastruttura di reti pubbliche e di comunicazioni di sagoma rettangolare, di cui al N.C.E.U. Fg.1, Particella 1849 categoria F/7, con al di sopra posata Stazione Radio Base per telecomunicazioni (SRB).

Risposta al primo punto del quesito

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? In seguito alle ultime variazioni catastali redatte dalla scrivente C.T.U., giusta ordinanza del G.D., l'originaria particella 1681 sub 5 (LOTTO 001) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 10; l'originaria particella 1681 sub 6 (LOTTO 002) ha assunto la nuova denominazione: particella 1681 sub 11; l'originaria particella 1681 sub 7 (LOTTO 003) ha assunto la nuova denominazione: particella 1861.

Infine la particella 1849 (LOTTO 004) è rimasta invariata.

Vi è, dunque, la continuità dei titoli di acquisto nel ventennio e la relativa corrispondenza catastale.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità, codici fiscali.

Debitori:

“AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C” sede legale Venezia via del Parco Ferroviario civ. 196, MARGHERA (Venezia)

Numero REA VE – 164976

Codice Fiscale 01487170282

Partita IVA 01487170282

Data atto di costituzione 30.07.1980

Data Liquidazione Giudiziale 20.06.2024

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di area urbana nell'ambito del compendio oggetto della presente procedura. Area di forma rettangolare dell'estensione di mq. catastali 75.

Caratteristiche zona: periferica nell'ambito del tessuto urbano di Marghera.

Area urbanistica: commerciale ad intenso traffico locale. La destinazione urbanistica è “impianti sportivi” (vedasi Certificato di Destinazione C.D.U allegato).

Servizi presenti nella zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Servizi offerti dalla zona: attività espressamente commerciale-terziario.

Caratteristiche zone limitrofe: edificate ad elevata densità demografica-residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: Tangenziale, strada Extraurbana E55, linea ferroviaria Venezia-Padova, casello autostradale Mestre.

Identificativo corpo:

N.C.E.U. Fg.1, Particella 1849, via Parco Ferroviario snc, piano T, cat F/7.

N.C.T. Fg.1, Particella 1849, are 0,75, Ente Urbano senza redditi.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 della NUDA PROPRIETA' in ditta a:

"AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282

Eventuali comproprietari: 1/1 USUFRUTTO in ditta a: AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT spa giusto atto di costituzione usufrutto in data 20/02/2029i0 rep. 7129 a rogito del Notaio Niccolò Cigliano, trascritto a Venezia il 12/903/2020 ai nn. 8.122/5.613

Identificativo al catasto Fabbricati:

INTESTAZIONE:

N.C.E.U. Fg.1,

Particella 1849, via Parco Ferroviario snc, piano T, cat F/7.

N.C.T. Fg.1,

Particella 1849, are 0,75, Ente Urbano senza redditi.

Confini: la presente unità immobiliare confina a Nord, Sud e Ovest con il mappale 1681, a Est con strada pubblica via Parco Ferroviario.

Note sulla conformità catastale:

- Vi è corrispondenza catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistico - edilizia

4.1 PRATICHE EDILIZIE: da quanto riportato nell'atto di costituzione del diritto di usufrutto, la stazione radio e i relativi impianti, sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia in data 26/08/2002 prot. gen. 2002/322424,
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia in data 24/09/2002 prot. 2001 12501 ME.

Da un accesso atti presso l'Archivio Generale del Comune di Venezia, risultano protocollate le successive ulteriori pratiche: 1191498/2002; 1192110/2002; 1202344/2003; 1253464/2005; 1339613/2009; 1344462/2009; 1383368/2012; 14113907/2014; 1420221/2014; 1448376/2015; 1523308/2018; 1549280/2021; 1622038/2021; 1933188/2022; 2030022/2022; 2513752/2024; 2664618/2024.

4.2. Descrizione: Ente Urbano: Trattasi di area urbana nell'ambito del compendio oggetto della presente procedura. Area di forma rettangolare dell'estensione di mq. catastali 75, sulla quale è stato installato in pilone sul quale trovano alloggio antenne ripetitori.

Subalterno	Destinazione	Superficie commerciale mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mq.
Mappale 1849	Ente Urbano	75,00	1,00	75,00

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Proprietario:

1/1 della NUDA PROPRIETA' in ditta a:

"AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282

Eventuali comproprietari: 1/1 USUFRUTTO in ditta a: AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT spa giusto atto di costituzione usufrutto in data 20/02/2029i0 rep. 7129 a rogito del Notaio Niccolò Cigliano, trascritto a Venezia il 12/903/2020 ai nn. 8.122/5.613

Stato di possesso:

in base a quanto riportato nell'atto di costituzione del diritto di usufrutto, il presente immobile è oggetto dei contratti di locazione a favore:

- H3G spa ora Iliad Italia spa in forza del contratto di locazione del 22.11.2014 reg.to ad Esti il 06.02.2015 al n. 001001 seria 3T;
- Wind Telecomunicazioni spa in forza di contratto di locazione del 15 aprile 2016, re.to a Roma il 12.05.2016 al n. 003602 seria 3T.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

- 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: //
- 6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: //
- 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico: //
- 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:
//

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

- 6.2.1 Iscrizioni:
//
- 6.2.2 Trascrizioni pregiudizievoli:

- **25.06.2024 nn. 21.676/16.255:** sentenza di apertura della liquidazione giudiziale della società emessa dal Tribunale di Venezia in data 06.06.2024 di cui al repertorio 81/2024. A favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C, contro Autotrasporti Moro snc di Moro Matteo & C.

6.2.3 Altre limitazioni d'uso: //

6.3 Misure penali: nessuna a conoscenza del C.T.U.

Risposta al settimo punto del quesito

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

Alla data della perizia: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

L'estimatore adotta il metodo della stima sintetica comparativa utilizzando l'atto notarile di costituzione del diritto di usufrutto in data 20 febbraio 2020 di cui al rep. 7.129 a rogito del Notaio Niccolò Cigliano. Il presente atto fornisce un prezzo di scambio pari ad € 190.341,96.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
<i>Interesse Legale di Riferimento: 2,50%</i>	
Valore della Piena Proprietà €	413250,00
☐ <i>Usufrutto Vitalizio</i>	Età:
☒ <i>Usufrutto a Termine</i>	Durata: 25

Usufrutto a Termine	
Valore della piena proprietà	€ 413.250,00
Durata dell'usufrutto	25 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Valore dell'usufrutto	€ 190.347,50
Valore della nuda proprietà	€ 222.902,50

Considerato il valore dell'usufrutto al momento della sua vendita (anno 2020) e tenuto conto che sono trascorsi 5 anni, la residua durata dell'usufrutto risulta essere di 25 anni. In base al valore attuale dell'usufrutto, il valore di mercato della piena proprietà sarebbe pari a circa € 413.250,00. Detraendo l'usufrutto, il valore della nuda proprietà risulta essere di € 222.902,50. Poiché si tratta di una vendita forzata, la sottoscritta C.T.U. ritiene, in via prudenziale, di applicare una svalutazione del 30%, determinando un valore finale della nuda proprietà pari a € 150.000,00.

8.6.6 Adeguamenti e correzioni della stima

Costi di cancellazione oneri e formalità: - € 262,00=
€ 149.738,00=

Ente Urbano:

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole – 25.06.2024 nn. 21.676/16.255:	€ 262,00
Totale costi di cancellazione:	€ 262,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 149.738,00=**

8 bis: Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: Ente Urbano

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione lotto

Giudizio di comoda divisibilità: SUDDIVISIONE IN LOTTI

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco allegati

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
4. Copia atto costituzione usufrutto

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: immobili assoggettati ad IVA.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta.

Lotto n. 004	Nuda proprietà di area destinata a infrastruttura di reti pubbliche e di comunicazioni di sagoma rettangolare
Diritto reale staggito e quota di proprietà	NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1
Identificativo catastale	N.C.E.U. Fg.1, Particella 1849, via Parco Ferroviario snc, piano T, cat F/7. N.C.T. Fg.1, Particella 1849, are 0,75, Ente Urbano senza redditi. • 1/1 della NUDA PROPRIETA' in ditta a: "AUTOTRASPORTI MORO SNC di MORO MATTEO & C" sede legale Venezia Codice Fiscale 01487170282 • 1/1 USUFRUTTO in ditta a: AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT spa giusto atto di costituzione usufrutto in data 20/02/2020 rep. 7129 a rogito del Notaio Niccolò Cigliano, trascritto a Venezia il 12/03/2020 ai nn. 8.122/5.613
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 149.738,00=

Data deposito
16 OTTOBRE 2025

L'esperto alla stima
Geometra Roberta Sorato



ALLEGATI
COMPENDIO
IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Veduta d'insieme del fabbricato principale LOTTI 001 e 002



Foto 2: Veduta d'insieme del fabbricato principale LOTTI 001 e 002



Foto 3: LOTTO 001 PIANO TERRA

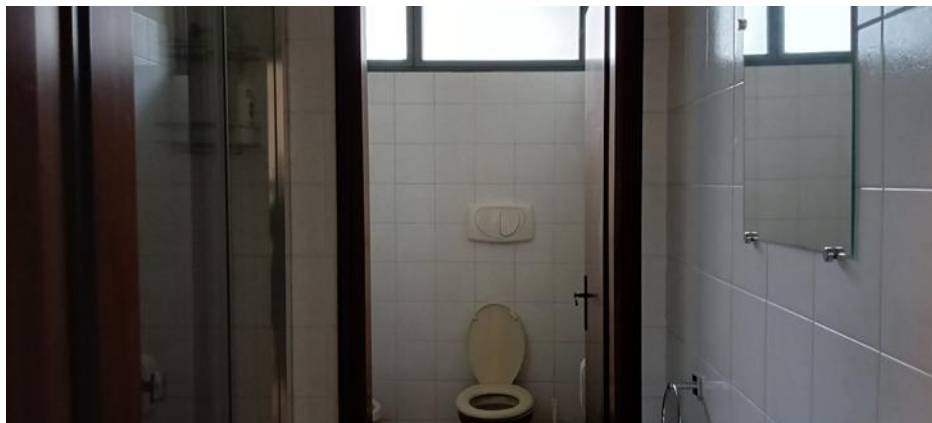


Foto 4: LOTTO 001 PIANO TERRA - BAGNO



Foto 5: LOTTO 001 PIANO TERRA UFFICI



Foto 6: LOTTO 001 PIANO PRIMO



Foto 7: LOTTO 001 PIANO PRIMO



Foto 8: LOTTO 001 PIANO PRIMO



Foto 9: LOTTO 001 PIANO PRIMO –AMPIA TERRAZZA



Foto 10: LOTTO 002 PIANO SECONDO



Foto 11: LOTTO 002 PIANO SECONDO



Foto 12: LOTTO 002 PIANO SECONDO



Foto 13: LOTTO 002 PIANO SECONDO

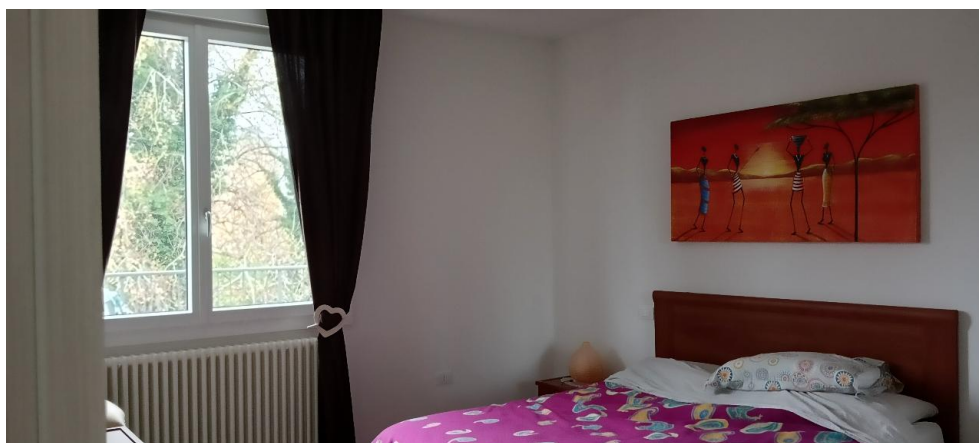


Foto 14: LOTTO 002 PIANO SECONDO



Foto 15: LOTTO 002 PIANO SECONDO



Foto 16: LOTTO 003



Foto 17: LOTTO 003



Foto 18: LOTTO 003



Foto 19: LOTTO 004

VISURA CATASTALE INTERO
COMPENDIO IMMOBILIARE

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di VENEZIA (L736) provincia VENEZIA - Limitata al foglio: 1
Soggetto individuato	AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C. sede in VENEZIA (VE) (CF: 01487170282)

1. Immobili siti nel Comune di VENEZIA (Codice L736) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	1861		5		C/2	12	200m²	Totale: 896 m²	Euro 361,52	VIA PARCO FERROVIARIO n. SNC Piano T (ALTRE) del 13/10/2025 Pratica n. VE0182840 in atti dal 15/10/2025 FRAZIONAMENTO LOTTO (n. 182840.1/2025)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: m² 200 **Rendita:** Euro 361,52

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C.	01487170282*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 13/10/2025 Pratica n. VE0182840 in atti dal 15/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4347994.13/10/2025 FRAZIONAMENTO LOTTO (n. 182840.1/2025)	

2. Immobili siti nel Comune di VENEZIA (Codice L736) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	1849				F/7					VIA PARCO FERROVIARIO n. SNC Piano T COSTITUZIONE del 11/02/2020 Pratica n. VE0014123 in atti dal 12/02/2020 COSTITUZIONE (n. 221.1/2020)	

Totale:

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2025

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT S.P.A.	13905531003*	(8) Usufrutto 1/1
2	AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C.	01487170282*	(2) Nuda proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/09/2023 Pubblico ufficiale NOTAIO NICCOLO' CIGLIANO Sede NOVARA (NO) Repertorio n. 12694 Registrazione Volume 1T n. 11777 registrato in data 05/10/2023 - TRASFERIMENTO DI SEDE Voltura n. 19167.3/2023 - Pratica n. VE0113614 in atti dal 06/11/2023	

3. Immobili siti nel Comune di VENEZIA (Codice L736) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	1681	10	5		A/10	4	11,5 vani	Totale: 380 m²	Euro 3.456,65	VIA PARCO FERROVIARIO n. 196 Piano T-1 VARIAZIONE del 07/10/2025 Pratica n. VE0180665 in atti dal 08/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 180665.1/2025)	Annotazione
2		1	1681	11	5		A/10	4	6,0 vani	Totale: 107 m²	Euro 1.803,47	VIA PARCO FERROVIARIO n. 196 Piano 2 VARIAZIONE del 07/10/2025 Pratica n. VE0180665 in atti dal 08/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 180665.1/2025)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 17,50 Rendita: Euro 5.260,12

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AUTOTRASPORTI MORO SNC DI MORO MATTEO & C.	01487170282*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 07/10/2025 Pratica n. VE0180665 in atti dal 08/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4246383.07/10/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 180665.1/2025)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2025

Totale Generale: vani 17,50 m² 200 Rendita: Euro 5.621,64

Unità immobiliari n. 4

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



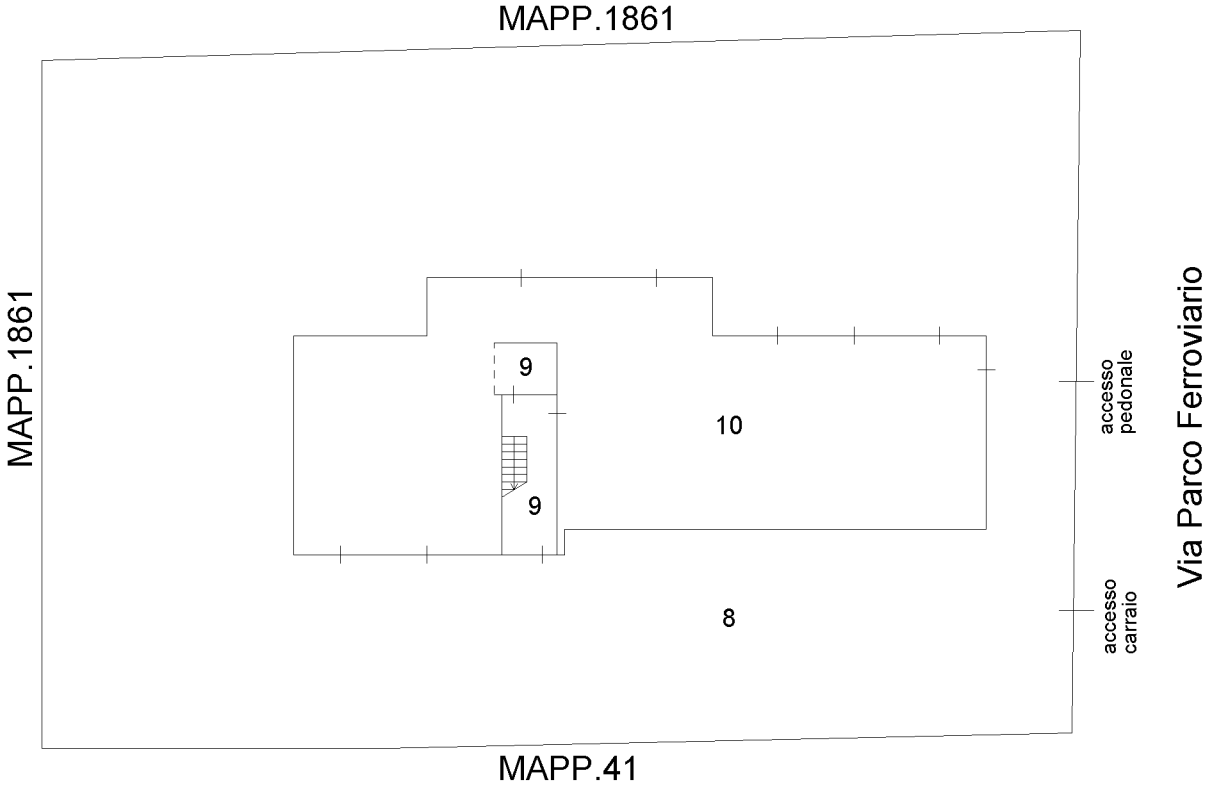
ELABORATO PLANIMETRICO

LOTTI 001 e 002

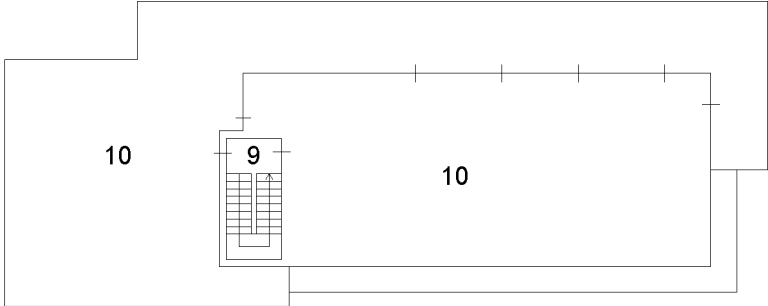
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Venezia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Sorato Roberta	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Venezia	N. 2459
Comune di Venezia	Sezione:	Foglio: 1	Particella: 1681	Progetto n. 07/10/2025 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 169830 del 08/09/2025 Scala 1 : 200				

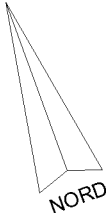
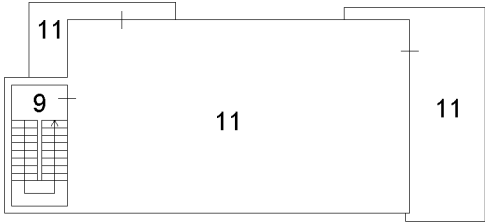
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



DOCUMENTAZIONE

CATASTALE

LOTTO 001

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0180665 del 07/10/2025

Comune di Venezia

Via Parco Ferroviario (marghera)

civ. 196

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1681

Subalterno: 10

Compilata da:
Sorato Roberta

Iscritto all'albo:
Geometri

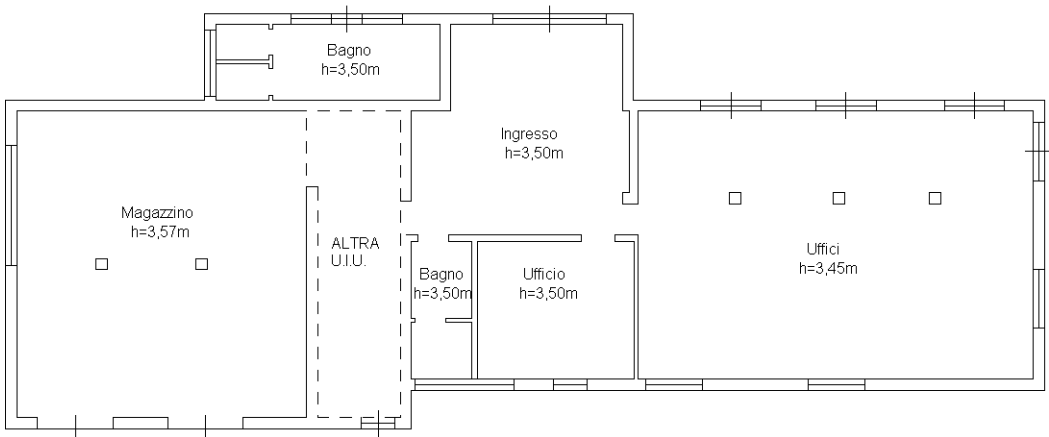
Prov. Venezia

N. 2459

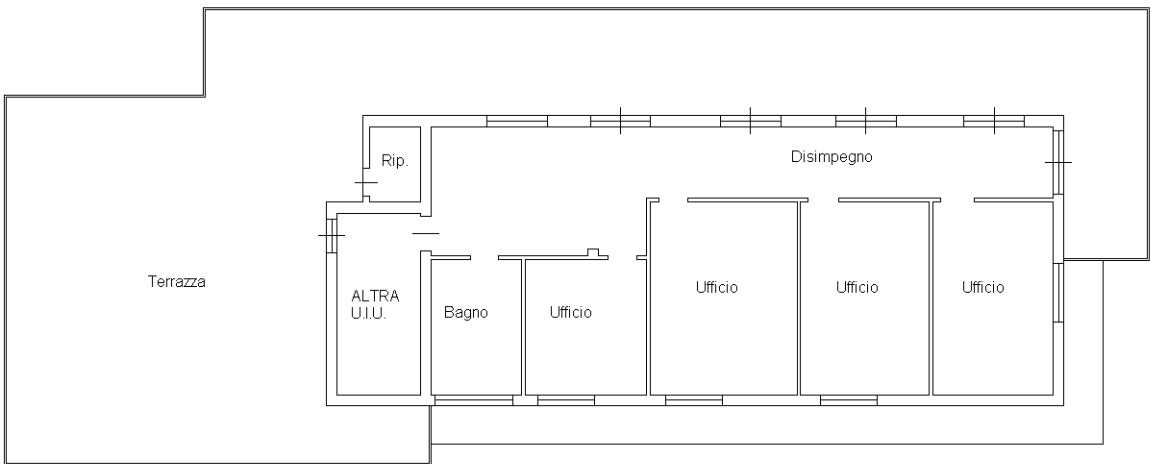
Planimetria

Scheda n. 1

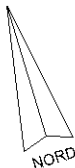
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO
H=2,92



Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE

CATASTALE

LOTTO 002

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0180665 del 07/10/2025

Comune di Venezia

Via Parco Ferroviario (marghera)

civ. 196

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 1681

Subalterno: 11

Compilata da:
Sorato Roberta

Iscritto all'albo:
Geometri

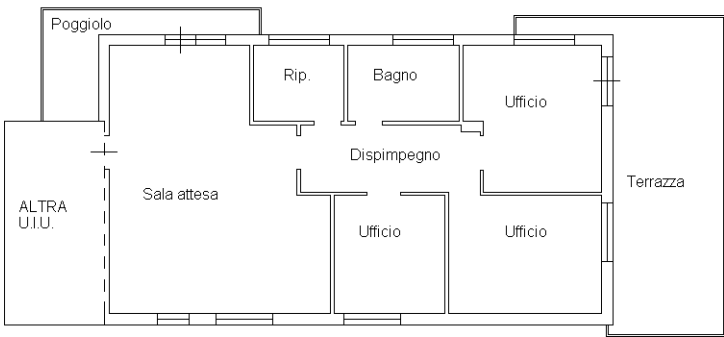
Prov. Venezia

N. 2459

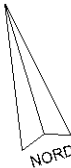
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO
H=2,71



Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE

CATASTALE

LOTTO 003

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0182840 del 13/10/2025
Comune di Venezia
Via Parco Ferroviario (marghera)

Planimetria
Scala 1: 500

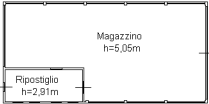
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 1861
Subalterno:

Compilata da:
Sorato Roberta
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia
N. 2459

civ. SNC

MAPPALE 1769

PIANO TERRA



SCOPERTO ESCLUSIVO

MAPPALE 1650

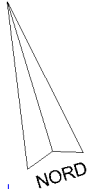
MAPPALE 41

MAPPALE 1681

MAPPALE 1849

VIA PARCO FERROVIARIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2025 - Comune di VENEZIA(1736) - < Foglio 1 - Particella 1861 - Subalterno 01
VIA PARCO FERROVIARIO n. SNC Piano T



**COPIA ATTO
PROVENIENZA**



Repertorio n. 7.515

Raccolta n. 2.299

----- **COMPRAVENDITA** -----

----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

Il giorno tredici ottobre millenovecentonovantanove -----

----- (13/10/1999) -----

in Padova, nel mio studio in via Santa Lucia n. 43. -----

Avanti a me dottor **MARIO CARACCILO** Notaio in Padova,
iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di
Padova, senza l'assistenza dei testimoni ai quali i
comparenti in appresso indicati, d'accordo tra loro e con
il mio consenso hanno rinunciato, -----

----- sono comparsi -----

BOSSI MAURIZIO nato a Venezia il 15 ottobre 1947, residente
in Venezia, Cannareggio n. 2447, medico, -----
codice fiscale BSS MRZ 47R15 L736D, che ai sensi
dell'articolo 2659 Cod. Civ. dichiara di essere coniugato
in separazione dei beni; -----

BOSSI GABRIELE nato a Venezia l'11 febbraio 1955, residente
in Venezia, via Giosuè Borsi n. 4/2, impiegato, -----
codice fiscale BSS GRL 55B11 L736Q, che ai sensi
dell'articolo 2659 Cod. Civ. dichiara di essere coniugato
in regime di comunione legale dei beni; -----

FURLAN LUCIO nato a Vittorio Veneto (TV) il 27 dicembre
1939, residente in Vittorio Veneto (TV), via Pontavai n.
28, geometra, -----

codice fiscale FRL LCU 39T27 M089F, che ai sensi
dell'articolo 2659 Cod. Civ. dichiara di essere coniugato
in separazione dei beni; -----

FURLAN LUIGIA chiamata **LUANA** nata a Vittorio Veneto (TV) il
6 gennaio 1943, residente in Vittorio Veneto (TV), via
Verdi n. 4, casalinga, -----

codice fiscale FRL LGU 43A46 M089Y, che ai sensi
dell'articolo 2659 Cod. Civ. dichiara di essere coniugata
in regime di comunione legale dei beni; -----

MORO BRUNO nato a Ponte San Nicolò (PD) il 21 settembre
1949, domiciliato per la carica ove appresso,
autotrasportatore, il quale interviene al presente atto
nella sua qualità di socio amministratore per conto ed in
rappresentanza della società **"AUTOTRASPORTI MORO di Moro
Marcello e C. - s.n.c."**, con sede in Ponte San Nicolò (PD)
via Cavour n. 23, capitale sociale lire 200.000.000
(duecentomilioni), iscritta al Registro Imprese presso la
C.C.I.A.A. di Padova al n. 14718, R.E.A. n. 162999, codice
fiscale e partita IVA n. 01487170282; a questo atto
autorizzato in forza dei poteri conferitigli dai patti
sociali. -----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio
sono certo, con il presente atto convengono e stipulano
quanto segue: -----

Registrato a Padova

il 29.10.1999

al n° 33090

L. 77.715.000

di cui L. 10.600,00

TRASCritto

a VENEZIA

il 19.10.1999

al n. 30713 R.G.

al n. 18849 R.P.

L. 110.000

----- Art.1 -----

I signori BOSSI MAURIZIO, BOSSI GABRIELE, FURLAN LUCIO, FURLAN LUIGIA, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendono e trasferiscono alla società "AUTOTRASPORTI MORO di Moro Marcello e C. - s.n.c.", che come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente complesso immobiliare sito in Comune di Venezia - Marghera, via Parco Ferroviario n. 196, e precisamente i due fabbricati situati agli angoli sud - est e sud - ovest dell'area coperta e scoperta sulla quale sono eretti, così composti: -----

A) fabbricato da cielo e terra costituito da piano terra, primo e secondo, posto all'angolo sud - est, composto da vari locali ad uso ufficio e magazzino, con terrazze a livello sui lati est ed ovest al piano primo e secondo; ----

B) fabbricato da cielo e terra che si sviluppa al solo piano terra, posto all'angolo sud - ovest, composto da un locale ad uso magazzino e un ripostiglio; -----

il tutto con area coperta e scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva, della superficie complessiva di mq. 8510 (ottomilacinquecentodieci) circa, il tutto confinante con: proprietà di terzi, tangenziale, proprietà Ferrovie dello Stato S.p.A., via Parco Ferroviario. -----

Il complesso immobiliare sopradescritto è stato denunciato all'U.T.E. di Venezia con le seguenti schede, e precisamente: -----

- n. 12 Prot. in data 11.01.1982; -----

- n. 13 Prot. in data 11.01.1982; -----

- n. 14 Prot. in data 11.01.1982. -----

Inoltre le schede n. 13 e 14 Prot. del 11.01.1982 sopra citate sono state ulteriormente variate, rispettivamente con scheda n. 13/A del 11.01.1982 giusta denuncia di variazione mod. 44/N n. 8145 Prot. presentata all'U.T.E. di Venezia in data 27.11.1987 e con scheda n. 14/A del 11.01.1982 giusta denuncia di variazione mod. 44/N n. 8146 Prot. presentata all'U.T.E. di Venezia in data 27.11.1987. -

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C". -

Mentre l'area coperta e scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva è censita al N.C.T. del Comune di Venezia, come segue: -----

Foglio 1 (uno) -----

- mappale n. 5 di are 80.60 E.U.; -----

- mappale n. 677 di are 2.45 E.U.; -----

- mappale n. 1605 di are 2.05 E.U.. -----

Ai sensi e per gli effetti del IV comma art. 52 D.P.R. 131/1986, le parti chiedono l'attribuzione della rendita catastale, dichiarando di volersi avvalere del criterio di

valutazione automatica di cui all'art. 12 comma I, D.L. 70/1988 convertito nella Legge 154/1988. -----

----- Art. 2 -----

Il complesso immobiliare in oggetto viene venduto ed acquistato, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti reali, accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in quanto esistenti.

----- Art. 3 -----

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di avere visitato il complesso immobiliare sopra descritto che riconosce essere conforme alle condizioni pattuite. -----

La parte venditrice assume nei confronti della parte acquirente le garanzie di legge per l'evizione e per i vizi, dichiarando che il complesso immobiliare in oggetto è libero da vincoli, privilegi anche fiscali, da diritti reali parziari, da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie. -----

La parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà per averlo acquistato a seguito dei sottoindicati titoli di provenienza: -----

- in parte per successione in morte di BOSSI EZIO nato a Biciniccio (UD) il 11.06.1909 e deceduto a Venezia-Mestre il 06.03.1988, giusta denuncia di successione registrata a Mestre al n. 53 vol. n. 326 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 04.11.1989 ai n.ri 21643/14852; -----

- in parte per successione in morte di BUOSO EMMA nata a Fratta Polesine (RO) il 21.09.1919 e deceduta a Venezia-Mestre il 04.02.1992, giusta denuncia di successione registrata a Mestre il 16.07.1992 al n. 97 vol. n. 402 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 26.01.1996 ai n.ri 2304/1717; -----

- in parte per successione in morte di COSTA LUCIA nata a Falcade (BL) il 21.05.1920 e deceduta a Venezia-Mestre il 21.11.1988, giusta denuncia di successione registrata a Mestre il 27.04.1989 al n. 32 vol. n. 337, successione devoluta in virtù di testamento olografo pubblicato ai rogiti del Notaio Carlo Vianini di Mestre in data 14.12.1988 rep. n. 39268, registrato a Mestre il 19.12.1988 Atti Pubbl. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 10.01.1989 ai n.ri 725/539; -----

- in parte con atto a rogito Notaio Carlo Vianini di Mestre in data 30.11.1989 rep. n. 40931, registrato a Mestre il 11.12.1989 al n. 5364 Atti Pubbl. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Venezia il 20.12.1989 ai n.ri 25043/17271. -----

----- Art. 4 -----

Il prezzo è stato d'accordo convenuto in complessive Lire

610.000.000 (seicentodiecimilioni) che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza di saldo. -----

Così regolato il prezzo di vendita, la parte venditrice, rinunzia all'ipoteca legale, mentre si conviene che il possesso giuridico e tutti gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono da oggi. -----

----- Art. 5 -----

La parte venditrice, previa mia ammonizione circa la responsabilità penale di chi renda dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15: -----

- che agli effetti del D.L. 27.4.1990 n.90, convertito con modifiche nella Legge 26.6.1990 n. 165, il reddito fondiario degli immobili oggetto di questo atto è stato dichiarato pro quota nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione; -----

- che in riferimento alla Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni (art. 39 Legge 23.12.1994 n.724 ed art. 2 Legge 23.12.1996 n.662), la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1.9.1967 in conformità alla licenza edilizia n. 5685/475 rilasciata dal Comune di Venezia in data 03.01.1962; -----

- che per gli stessi è stata presentata al Comune di Venezia la domanda per la concessione in sanatoria in data 25.03.1988 n. 8/14581 prot. ed è stata pagata integralmente l'oblazione prevista dall'art. 35, VI comma della summenzionata legge 47/85 con versamento effettuato all'ufficio postale di Mestre (VE) il 25.03.1988 n. 769; ---

- che la domanda suddetta non ha ancora ottenuto definizione ed è stata corredata della prescritta documentazione; -----

- che nei trentasei mesi successivi alla data di presentazione della domanda, il Comune competente non ha richiesto ulteriori documentazioni; -----

- che è stata pagata ogni somma dovuta a titolo di oblazione; -----

- che le opere oggetto di domanda di sanatoria non ricadono tra quelle comprese negli articoli 32 e 33 della citata legge 47/85; -----

- che detto Comune non ha emanato provvedimento di sanatoria né notificato provvedimento di diniego nei termini di legge, anche con riferimento all'art. 39 comma IV Legge 724/1994; -----

- è comunque ad esclusivo carico della parte alienante ogni ulteriore somma dovuta in dipendenza della procedura di

sanatoria (residue rate per oblazione, contributi ed oneri previsti dalla legge 10/1977, spese tecniche e professionali, ecc.) la quale parte alienante, garantisce e dichiara che, in base alla normativa vigente, nulla osta al rilascio del provvedimento di sanatoria; -----
- e che successivamente al complesso immobiliare in oggetto non sono state apportate ulteriori modifiche tali da richiedere il rilascio di sanatoria edilizia. -----

----- Art. 6 -----

Ai sensi dell'art. 18 Legge 28.2.1985 n. 47 la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Venezia in data 24.08.1999 n. 99.491/cc Prot. che si allega al presente atto sotto la lettera "D" e dichiara che dalla data suddetta non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativamente all'immobile in oggetto. -----

----- Art. 7 -----

Le spese del presente atto e conseguenti tutte, ad eccezione dell' INVIM, sono a carico della parte acquirente. La parte venditrice sottoscrive e consegna la denuncia INVIM e mi dichiara ai sensi del D.Lgs in data 30.12.1992 n. 504 che il valore complessivo del complesso immobiliare al 31.12.1992 è di Lire 600.000.000 (seicentomilioni). -----

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. -----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano. -----

Scritto da persona di mia fiducia occupa fogli tre per pagine nove e fin qui della presente decima. -----

Firmato: MAURIZIO BOSSI -----

GABRIELE BOSSI -----

LUCIO FURLAN -----

LUIGIA FURLAN detta LUANA -----

MORO BRUNO -----

MARIO CARACCILO Notaio (L.S.)

COPIA ATTO
COSTITUZIONE
USUFRUTTO

COSTITUZIONE DI USUFRUTTO**REPUBBLICA ITALIANA***AP Wireless Italia Investment S.p.A. - Parco Ferroviario Venezia*

Il venti febbraio duemilaventi

20 febbraio 2020

In Novara alla Via del Carmine n. 1, presso il mio studio.

Innanzi a me dr. **Niccolò Cigliano** notaio in Novara, iscritto al ruolo del Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Novara, Vercelli e Casale Monferrato,

SONO COMPARI:

dalla parte venditrice

1) "**AUTOTRASPORTI MORO DI MORO MARCELLO E C. - S.N.C.**", con sede in Ponte San Nicolò (PD), Via Cavour n. 23, capitale sociale di euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto), codice fiscale, iscrizione al Registro delle Imprese di Padova e Partita IVA n. 01487170282, R.E.A. n. PD - 162999, **rappresentata da:**

- MORO BRUNO, nato a Ponte San Nicolò il 21 settembre 1949, **Socio e legale rappresentante**, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri conferiti dai Patti Sociali e pur sempre in forza del consenso dei soci reso in data 05/02/2020;

dalla parte acquirente

2) "**AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT S.P.A.**", a socio unico, con sede in Bergamo, Via Monte Sabotino n. 2, capitale sociale di euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo e partita IVA n. 13905531003, sottoposta alla Direzione e Coordinamento di "AP WIRELESS NETHERLANDS ASSET MANAGEMENT VI B.V.", **rappresentata da:**

- PIACENTINI ALBERTO, nato a Mortara il 9 giugno 1967, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale, giusta **procura** per me Notaio in data 23 settembre 2019, rep. n. 6529/4663.

Dell'identità personale dei costituiti io Notaio sono certo.**ARTICOLO 1 - CONSENSO E IMMOBILE***1325 nn.1 e 2 c.c.*

La "AUTOTRASPORTI MORO DI MORO MARCELLO E C. - S.N.C.", come rappresentata
a titolo oneroso

costituisce

in favore della "AP WIRELESS ITALIA INVESTMENT S.P.A.", che come rappresentata
accetta e

acquista

il diritto di usufrutto della durata di anni trenta sul fondo in Comune di **VENEZIA (VE)**,
alla Via Parco Ferroviario, e segnatamente:

- **area destinata a infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione**, al piano terra, di sagoma rettangolare, estesa circa 75 (settantacinque) mq, ricompresa in zona "Attrezzature di scala urbana e territoriale, Zone per Attrezzature, Spazi Pubblici o di Uso Pubblico Territoriale - S - sport e spettacolo Impianto Sportivo di progetto", con al di sopra posata Stazione Radio Base per telecomunicazioni (SRB)

Confini: p.lla 1681 di C.T. e Via Parco FerroviarioCensita presso il Catasto Fabbricati del Comune di **Venezia (VE)**, con i seguenti dati:

foglio 1, particella 1849, Via Parco Ferroviario snc, piano T, categoria infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione - F/7.

Rappresentata graficamente nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati in data 12/02/2020 prot. n. 0014123.

Censita per duplicazione presso il Catasto Terreni del Comune di **Venezia (VE)**, sezione di

Venezia, con i seguenti dati:

foglio 1, particella 1849, are 0,75, qualità ente urbano senza redditi.

Confini: p.lla 1681 di C.T. e Via Parco Ferroviario

Ai sensi dell'art. 1002 c.c., per patto espresso, la parte acquirente è dispensata dalla garanzia e dall'inventario.

ARTICOLO 2 - PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO

art.35 comma 22 L. 248/06

Il prezzo è stato convenuto per **euro 156.018,00 (centocinquantaseimiladiciotto virgola zero zero)** oltre IVA per euro 34.323,96 (trentaquattromilatrecentoventitré virgola novantasei) e così per complessivi euro 190.341,96 (centonovantamilaquattrocentoquarantuno virgola novantasei).

Le parti, ai sensi della vigente normativa anche tributaria, consapevoli e informate da questo notaio, riconoscono e assumono l'obbligo di indicare in questo atto il reale corrispettivo pattuito, avvertite delle implicazioni e delle sanzioni dell'occultamento, anche parziale, con applicazione dei tributi e delle imposte sull'intero importo del corrispettivo negoziato assistiti della sanzione amministrativa nella misura dal 50% (cinquanta per cento) al 100% (cento per cento) della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71 del medesimo D.P.R. N.131 DEL 1986, oltre alle altre sanzioni ed oneri di legge.

Le parti, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 D.P.R. 445/00, da me richiamate in ordine alle sanzioni penali cui sono esposte per il rilascio di dichiarazioni mendaci, ai poteri d'accertamento dell'amministrazione finanziaria e alla relativa sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati,

dichiarano

che il prezzo è corrisposto, in questa sede, a mezzo di un assegno circolare, di pari importo, non trasferibile, emesso dal Banco BPM, sede di Novara, in data odierna, all'ordine di "AUTOTRASPORTI MORO DI MORO MARCELLO E C SNC." recante il numero 9900066174-11.

La parte alienante ritira il titolo e rilascia **quietanza** a saldo per l'intero.

ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

artt.1477, 817, 820 c.c.

La consistenza immobiliare è negoziata a corpo e la costituzione del diritto di usufrutto realizzata con i diritti connessi, accessori, accensioni, le dipendenze, pertinenze, le servitù attive e passive.

La parte acquirente, conseguito l'usufrutto, ha il diritto di godere e di ritrarre ogni utilità dalla consistenza acquistata, pur sempre nel rispetto della destinazione economica ed entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi imposti dall'Ordinamento.

Per patto espresso, l'usufrutto è costituito per il godimento, diretto e indiretto, della consistenza alienata già destinata ad accogliere impianti in esercizio per comunicazioni elettroniche - dotati di strutture, passaggi cavi, pozzetti di terra, elementi di condizionamento, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori - posati con materiali propri dall'usufruttuario ovvero da terzi, per la diffusione di segnali radio; in via principale per garantire il pubblico servizio di comunicazioni elettroniche nell'area che costituisce l'obiettivo del "servizio radio".

Ai sensi degli artt. 985 e 986 c.c., l'Usufruttuario ha la prerogativa di realizzare miglioramenti ed addizioni nel rispetto della destinazione economica. Le parti attestano e riconoscono e, pur sempre, convengono che gli interventi d'aggiornamento tecnologico, sviluppo della capacità trasmissiva e sostituzione della S.R.B. posata sono tutti conformi alla destinazione economica della consistenza alienata.

La parte alienante autorizza sin d'ora la parte acquirente, in riferimento a qualsivoglia

lavoro relativo agli impianti o ai locali apparsi, destinato alle espresse finalità.

Per gli effetti degli artt. 985 e 986 c.c., è riservato all'usufruttuario il diritto di migliorare, innovare ed adeguare la consistenza, anche ampliando e sostituendo gli impianti e sviluppando quelli già in esercizio.

Per patto espresso, è esclusa ogni indennità per i miglioramenti riservata all'usufruttuario, salvo l'indennità sia riconosciuta agli eventuali conduttori della consistenza in contratto.

Le addizioni sono regolate dall'art. 986 c.c.

L'acquirente, allora, ha la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni richieste, utili od opportune all'esecuzione dei lavori. Se richiesta dall'interessato, la parte concedente si impegna a richiedere in via diretta i provvedimenti abilitativi, i pareri e autorizzazioni.

Le spese e gli oneri, in ogni caso, cederanno a carico della parte acquirente ovvero di terzi.

L'Usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata.

ARTICOLO 4 - LOCAZIONE

art. 1599 e 1601

La consistenza immobiliare in contratto risulta concessa in locazione in favore di:

- "H3G S.p.A." ora "Iliad Italia S.p.A.", in forza del **contratto di locazione** del 22 novembre 2014, reg.to ad Asti il 06/02/2015 al n. 001001 serie 3T;

- "Wind Telecomunicazioni S.p.A." in forza del **contratto di locazione** del 15 aprile 2016, reg.to a Roma 6 il 12/05/2016 al n. 003602 serie 3T.

Per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 c.c., la parte acquirente subentra, dal tempo dell'acquisto, nei diritti e obblighi originati dai Contratti di Locazione, pertanto, alla medesima è riservato il diritto di percepire i canoni locatizi rispettivamente a far tempo dal 22 (ventidue) maggio 2020 (duemilaventi) e dal 15 (quindici) aprile 2020 (duemilaventi).

La parte venditrice, in dipendenza, s'impegna a respingere qualsiasi pagamento futuro disposto dagli operatori ovvero loro aventi causa e, se versati, è tenuta a restituire gli importi a beneficio degli operatori, in continuità a questo strumento.

Per patto espresso, in ragione della semplificazione del subingresso, i canoni di locazione già corrisposti dagli operatori, sebbene riferiti al tempo successivo all'acquisto, si conservano a beneficio della parte alienante; di questo si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

ARTICOLO 5 - DIVIETO DI ALIENAZIONE RELATIVO

1379 c.c.

Per patto espresso, la parte alienante è tenuta a non alienare o concedere in godimento beni propri destinati ad accogliere nel raggio di km 1 (uno) dal fondo alienato impianti di telecomunicazione di qualunque natura e genere con la finalità di ospitare operatori della telefonia.

Il divieto si estende alla installazione diretta o indiretta, cosicché è proibita l'installazione per interposta persona, nonché la concessione in godimento, la costituzione di diritti reali minori, la cessione della titolarità in favore di terzi di beni destinati alla realizzazione di impianti in pregiudizio all'investimento; ferma ed impregiudicata la propria libertà d'impresa.

Il divieto è imposto per dieci anni dal trasferimento.

La parte alienante s'impegna a trasmettere il divieto a successivi aventi causa per atto tra vivi; ferma la tutela obbligatoria del patto.

ARTICOLO 6 - IPOTECA LEGALE

art.2817, 2834 c.c.

La parte alienante rinunzia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7 - MEDIAZIONE IMMOBILIARE

art.35 comma 22 L. 248/06

Le parti, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 D.P.R. 445/00, da me richiamate in ordine alle sanzioni penali cui sono esposte per il rilascio di dichiarazioni mendaci, ai poteri d'accertamento dell'amministrazione finanziaria e alla relativa sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati,

dichiarano

di non essersi avvalse della mediazione immobiliare per la conclusione di questo atto.

ARTICOLO 8 - CONFORMITA' CATASTALE

art.29 com.1bis L.52/85

Per gli effetti dell'art. 3 com. 2 D.M. 28/98, la consistenza alienata, in continuità alla categoria catastale assegnata, F/7, unità destinata ad apparati per radio comunicazioni elettroniche, è sottratta all'obbligo di presentazione della planimetria e d'iscrizione presso il Catasto Fabbricati con attribuzione di rendita.

Per gli effetti dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs 33/2016, l'impianto SRB (Stazione Radio Base) ospitato il fondo alienato, non integra unità immobiliare, ai sensi dell'Articolo 2 del D.M. 28/98, richiesta d'iscrizione presso il Catasto Fabbricati, esclusa dalla determinazione della rendita catastale.

Non ricorrono, pertanto, le condizioni per l'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 29 com. 1 bis L.52/85.

ARTICOLO 9 - URBANISTICA

art.40 L.47/85 - T.U. edilizia D.P.R. 380/01

= A =

La parte alienante, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/00, da me richiamata in ordine alle sanzioni penali cui è esposta per il rilascio di dichiarazioni mendaci,

dichiara

che la stazione radio base e i relativi impianti sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia in data 26/08/2002 prot. gen. 2002/322424;
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia in data 24/09/2002 prot. 2001 12501 ME.

La parte alienante, per la consistenza interessata, assicura il *rispetto della planivolumetria autorizzata*, dacché garantisce l'inapplicabilità delle disposizioni sanzionatorie contemplate dalla vigente normativa Urbanistica.

La parte alienante, garantisce, ancora, per la consistenza interessata l'assoluta regolarità edilizia e urbanistica, la rispondenza alla normativa in tema di igiene e salubrità, la conformità dell'utilizzo alla vocazione urbanistica autorizzata dai "titoli abilitativi" e ai regolamenti comunali.

Per patto espresso, la parte alienante, è tenuta e assume a proprio esclusivo carico ogni onere di regolarizzazione e di sanatoria edilizia richiesto causa di interventi realizzati, seppur non conclusi, prima del trasferimento, con impegno a tenere indenne la controparte da ogni e qualsiasi contestazione e/o pregiudizio a titolo di sanzione pecuniaria, oblazione, contributo di concessione e di urbanizzazione o altro.

= B =

La parte alienante, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01, esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente l'area interessata, rilasciato dal Comune di Venezia in data 10/02/2020 prot. gen. 2020/81387.

Dichiara, altresì, che dalla data di rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

La parte alienante, garantisce che, a tutt'oggi, non risulta trascritta alcuna ordinanza sindacale che accerti operazioni di lottizzazione non autorizzate.

Il Certificato resta allegato originale al presente atto sotto la let. "A".

ARTICOLO 10 - PROVENIENZA

La parte alienante dichiara di aver conseguito la titolarità della consistenza interessata in forza della compravendita al rogito del notaio Mario Caracciolo di Padova in data 13 ottobre 1999 rep. 7515/2299, reg.ta il 29/10/1999 al n. 33090 e tr.tta il 19/10/1999 ai nn. 30713/18849, colla quale Bossi Maurizio, Bossi Gabriele, Furlan Lucio e Furlan Luigia hanno venduto a "Autotrasporti Moro di Moro Marcello e C. - s.n.c." la maggior consistenza di quanto in oggetto.

ARTICOLO 11 - GARANZIE

artt. 1476, 1482, 1483, 1484, 1489 c.c.

La parte alienante verso quella acquirente

assicura e garantisce:

- il diritto ceduto e il relativo immobile;
- la legittima provenienza e la libera disponibilità;
- avverso i fenomeni d'evizione, totale e parziale, garantendo l'insussistenza di oneri, privilegi, garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, diritti reali o personali che diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità della consistenza alienata, fatta unicamente eccezione per le seguenti formalità:

a) ipoteca iscritta in data 19/10/1999 ai nn. 30714/7331 per lire 800.000.000 (ottocentomilioni) in favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità limitata", a margine della quale risulta annotata comunicazione n. 6510 del 11 dicembre 2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10 novembre 2009. Cancellazione Totale eseguita in data 14 dicembre 2009 (art. 13 com. 8 decies Dl. 7/2007 art. 40bis T.U.B.);

b) ipoteca iscritta in data 24/06/2006 ai nn. 28197/7001 per euro 150.000,00 (centocinquantomila virgola zero zero) in favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.", a margine della quale risulta annotata comunicazione n. 378 del 22 gennaio 2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30 dicembre 2009. Cancellazione Totale eseguita in data 1° febbraio 2010 (art. 13 com. 8 decies Dl. 7/2007 art. 40bis T.U.B.);

c) ipoteca iscritta in data 30/11/2009 ai nn. 41078/9113 per euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola zero zero) in favore della Banca Antonveneta Società per Azioni, a margine della quale risulta annotata comunicazione n. 86 del 7 gennaio 2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10 dicembre 2019. Cancellazione Totale eseguita in data 10 gennaio 2020 (art. 13 com. 8 decies Dl. 7/2007 art. 40bis T.U.B.);

- la libertà da usi civici, censi, livelli enfiteusi e simili;
- l'insussistenza di cause di prelazione di fonte legale o convenzionale.

La parte alienante verso quella acquirente

assicura e garantisce:

- di essere dotata dei poteri e delle autorizzazioni richiesti per la conclusione di questo atto e per assolvere alle obbligazioni originate da questo strumento;
- la vigenza ed efficacia dei contratti di locazione richiamati, la regolarità del rapporto, della relativa registrazione, l'insussistenza di cause attuali di risoluzione e/o cessazione del rapporto nonché la corretta informazione dei termini e condizioni del contratto. Garantisce, allora, contro le variazioni dei termini e delle condizioni di affitto dichiarati nella trattativa e, così, avverso le modifiche celate o non conosciute alla parte acquirente;
- che la conclusione di questo atto non comporta: l'inadempimento di alcuna obbligazione contrattuale, la violazione di una qualsiasi decisione, ordine o provvedimento giudiziario od arbitrale reso nei confronti della parte venditrice; né altra violazione, procedimento

giudiziario od arbitrale, in pregiudizio alla validità, efficacia ed esecuzione del contratto;

- il difetto, alla data odierna, di azioni o procedimenti, contenziosi, contestazioni, pretese, domande pendenti d'innanzi a qualsivoglia Autorità, in sede giudiziaria o arbitrale, per azioni civili, commerciali, penali, fiscali, tributarie, laburistiche o previdenziali, oppure di provvedimenti, anche amministrativi, ovvero rapporti litigiosi in genere, di qualsiasi altra natura, relativi ai diritti dedotti in contratto e nemmeno circostanze che possano rendere possibile il pregiudizio in garanzia;
- la consistenza in contratto non è mai stata contaminata o contiene sostanze il cui uso di scarico, smaltimento o trattamento è regolato dalle leggi speciali e sono stati adempiuti tutti gli obblighi imposti dalle applicabili disposizioni di legge, regolamenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale.

Ancora, la parte alienante verso quella acquirente

assicura e garantisce:

d'essere al corrente col pagamento di qualsivoglia imposta, diretta o indiretta, tassa o contributo afferenti la consistenza ceduta, e s'impegna a corrispondere quelli ancora dovuti fino al trasferimento, ancorché accertati o iscritti a ruolo posteriormente.

ARTICOLO 12 - DEPOSITO PREZZO

art. 1, comma 63, lett. c) L. n. 147 del 2013 e ss. mm.ii.

Le parti sono richiamate ed informate da questo Notaio sulle implicazioni e i rischi dell'acquisto e della facoltà di deposito, su istanza di almeno una delle parti, presso l'Ufficiale Rogante - sull'apposito conto corrente dedicato - dell'intero prezzo o corrispettivo, se determinato in denaro, ovvero del relativo saldo, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti in occasione dell'alienazione, ai sensi del comma 63, lett. c), dell'art. 1 della L. 27.12.2013, n. 147, come modificato dalla art. 1 com. 142 della L. n. 124 del 2017 e dei vantaggi correlati alla tutela.

Le parti, tutte, separatamente e concordemente,

attestano e dichiarano:

- di essere consapevoli ed edotte delle implicazioni e rischi correlati all'alienazione e della facoltà riservata di "deposito prezzo" ai sensi dell'art. 1 com 63, let. c), L 147/13;
- di non richiedere al notaio rogante il "deposito prezzo" ai sensi dell'art. 1 com 63, let. c), L 147/13, accettando i rischi dell'alienazione;

ARTICOLO 13 - POSSESSO

art.1140 c.c.

Il possesso del diritto si trasmette, sin d'ora, con i relativi effetti utili ed onerosi.

La detenzione, di contro, è riservata e si conserverà a vantaggio del conduttore.

ARTICOLO 14 - REGIME TRIBUTARIO

Alternatività I.V.A. Registro

art.10 com. 1 n. 8ter D.P.R. 633/72 - art.40 D.P.R. 131/86

Il presente atto integra la costituzione in diritto di usufrutto realizzata da soggetto passivo I.V.A. nel territorio nazionale.

La convenzione è esposta, pur sempre per opzione della parte alienante, all'**Imposta sul Valore Aggiunto**.

Le imposte di **Registro, Ipotecaria e Catastale** sono dovute nella **misura fissa** di euro duecento ciascuna, a carico della parte acquirente. Sono dovuti altresì, sempre a carico della parte acquirente, l'Imposta di Bollo, la Tassa Ipotecaria e i Tributi Speciali di Voltura.

L'**I.V.A.** è applicata nella misura del **22%**.

ARTICOLO 15 - SPESE

art.1475 c.c.

Il costo complessivo di questo atto, fatte salve eventuali rettifiche dipendenti dalla liquidazione d'imposta effettuata dall'Agenzia delle Entrate o imprecisioni ammonta ad

Euro 3.337,94.Cede a totale carico della parte acquirente, a nome della quale verrà emessa corrispondente fattura nei termini di legge, e ferma la solidarietà fra le parti di cui all'art. 78 della L. 89/1913.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto,

ho ricevuto quest'atto e ne ho offerto lettura alle parti che l'approvano.

Consta

di due **fogli**, occupati per sette **pagine**, sin qui, dattiloscritti da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, e completati di mio pugno.

Sottoscritto alle **ore** undici e minuti trentanove.

Firmato:

Moro Bruno

Alberto Piacentini

Niccolò Cigliano Notaio - impronta sigillo

CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE
URBANISTICA

	COMUNE DI VENEZIA	
	AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE	
	SETTORE UFFICIO DI PIANO	
	- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO	
	REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE	
	TERRAFERMA -	
	Responsabile del procedimento: Dott. Marco Bordin	
	Responsabile dell'istruttoria: Dott. Laggia Ivano	
	FASCICOLO 2025.XII/1/1.39 Mestre li, 20/01/2025	
	(RIF. PRAT. 2025 28468 PG)	
	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi	
	2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii. (Testo Unico delle	
	disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).	
	IL DIRIGENTE	
	• Vista la domanda, presentata in data 16/01/2025, della Geom. SORATO	
	ROBERTA C.F. n. SRT RRT 71P59 F241S, in qualità di C.T.U. nominato dal	
	TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari,	
	con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30	
	del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, dei mappali così censiti catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 1, (ex Sezione VENEZIA, Foglio 1)	
	Mappali: 1681-1849.	
	• Visto il “Piano Regolatore Generale”, approvato con Decreto del Presidente della	
	Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).	
	• Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.	
	39_S imp sportivo_.doc	1

	• Vista la “Variante al P.R.G. per la Terraferma”, approvata Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008.	
	• Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009.	
	• Vista la “Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d’uso e delle modalità di attuazione”, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.	
	• Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.	
	• Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005.	
	• Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all’aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell’art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.	
	• Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l’ambito di “Centro Urbano” e le “aree dismesse e degradate” ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e successiva Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023 di approvazione della nuova perimetrazione del centro urbano, individuato secondo l’art. 3 della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, comprensivo del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile	
	39_S imp sportivo_.doc	2

Protocollo Comune di Venezia c. l'736 PG/2025/0033543 del 20/01/2025 - Pag. 3 di 7		
	1992 n. 285 e ss.mm.ii) e di parte del territorio comunque ricompresa negli Ambiti	
	di urbanizzazione consolidata (individuati secondo la L.R. 14/2017 e riportati nella	
	Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n. 6 del 6 febbraio	
	2020).	
	• Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8	
	“sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozone C1.1, C1.4”	
	comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole”	
	comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.	
	• Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R.	
	11/2004 per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di	
	pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con	
	Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.	
	• Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi	
	dell’art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito	
	della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di	
	Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera	
	della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7	
	dell’art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.	
	• Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale	
	n° 98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità	
	condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT	
	approvato ai sensi del c. 5 bis dell’art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità	
	relative all’attività di pianificazione urbanistica dell’Amministrazione Comunale, a	
	seguito dell’approvazione del PAT”.	
	39_S imp sportivo_.doc	3

	• Vista la Variante al Piano degli Interventi n. 20 ai sensi dell' art. 18 della L.R.	
	11/2004 per la modifica dell' art. 61 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" delle	
	N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di C.C. n. 28 del	
	24/07/2018.	
	• Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle	
	disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di	
	suolo, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.	
	• Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.	
	• Visto il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, Pubblicato sulla Gazzetta	
	Ufficiale della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente	
	del Consiglio dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento	
	del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni.	
	C E R T I F I C A	
	che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:	
	COMUNE DI VENEZIA, Foglio 1, (ex Sezione VENEZIA, Foglio 1)	
	Mappali: 1681-1849	
	è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di	
	Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di	
	Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come “Impianti Speciali ed	
	Attrezzature a scala urbana, territoriale e di quartiere - Aree per impianti sportivi (S)”.	
	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 52-55-61-68 delle Norme	
	Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme	
	Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la	
	Terraferma, approvata con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del	
	39_S imp sportivo_.doc	4

Protocollo Comune di Venezia c. l'736 PG/2025/0033543 del 20/01/2025 - Pag. 5 di 7		
	03/12/2004, e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del	
	29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di	
	Giunta della Regione del Veneto n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio	
	Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di	
	C.C. n. 45 del 02/04/2015.	
	Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, dalla quale risulta che i mappali	
	interessati rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n.	
	14/2017.	
	Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274	
	del 20/03/2003 e ss. mm. ii.	
	Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica con la condizione G	
	– Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione P.to Vallone-Moranzani artt. 15 e	
	16 delle N.T. del P.A.T..	
	L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del	
	Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:	
	- limitazione per la realizzazione di impianti eolici con specifica valutazione	
	E.N.A.C. (art. 711);	
	- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota	
	limite: 146,65 mt s.l.m. (art. 707);	
	- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.	
	711).	
	Il terreno risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D.	
	M. n. 1404 del 01/04/1968, come integrato dal D. Lgs. 30/04/1992 n. 285, e risulta	
	per una piccola porzione compreso nella "Fascia di rispetto degli Impianti Ferroviari",	
	39_S imp sportivo_.doc	5

Protocollo Comune di Venezia c. l'736 PG/2025/0033543 del 20/01/2025 - Pag. 6 di 7		
	disciplinata dalla legge 20 marzo 1865 n. 2248, All. F e successive modificazioni.	
	Eventuali nuove edificazioni dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 49 del	
	D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 e ss. mm. ii..	
	Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del	
	10.02.2005, l'area è posta in classe IV " Area di intensa attività umana " inoltre ricade	
	nella fascia di pertinenza acustica della ferrovia e ricade parzialmente nella fascia di	
	pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.	
	L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con	
	Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del	
	28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con	
	Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del	
	30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".	
	Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica	
	dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria	
	efficacia come Piano degli interventi.	
	Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale	
	della Repubblica Italiana n. 31 del 07/02/2023 il Decreto del Presidente del Consiglio	
	dei Ministri del 01/12/2022 di approvazione del primo aggiornamento del Piano di	
	Gestione del Rischio di Alluvioni) classifica l'area in "Rischio Idraulico R2" ed in	
	"Pericolosità Idraulica P1".	
	In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo	
	Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione	
	amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata	
	l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il	
	39_S imp sportivo_.doc	6

	presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica
	amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

	Responsabile dell'istruttoria:
--	--------------------------------

Il Dirigente

	Dott. Laggia Ivano
--	--------------------

Dott. Marco Bordin *

7	Tel.: 041 2749154
---	-------------------

* (firmato digitalmente)

- Pag. 7 di	Imposta di bollo per il certificato di destinazione urbanistica assolta con marca codice
	identificativo n. 01231178656879 del 15/01/2025.

5/2025/0033543 del 20/01/2025	* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.lgs.
	82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di
	Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi
	degli art. 22, 23 e 23 ter D.lgs 7/3/2005 n. 82. Nel caso di riproduzione cartacea il
	presente è da considerarsi copia analogica di documento informatico.

CERTIFICATI
RESIDENZA
E STATO
FAMIGLIA



COMUNE DI FOSSÒ

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VENEZIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nato

Atto N. 349 parte I serie A - anno 1974 - Comune di DOLO (VE)

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA PARCO FERROVIARIO (MARGHERA) N. 196

Comune VENEZIA (VE).

Data 04/02/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI FOSSÒ

Beda Federica

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



COMUNE DI FOSSÒ

Certificato di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI VENEZIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO (MARGHERA) N. 196
Comune VENEZIA (VE)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome

Nome

nato

Atto N. 164 parte 1 serie A - anno 1947 - Comune di PONTE SAN NICOLÒ (PD)

(C.F.)

Cognome

Nome

nata il

Atto N. 52 parte 1 serie A - anno 1952 - Comune di SAONARA (PD)

Cognome

Nome

nato il

Atto N. 844 parte 1 serie A - anno 1975 - Comune di DOLO (VE)

Cognome

Nome

nato il

Atto N. 349 parte I serie A - anno 1974 - Comune di DOLO (VE)

Cognome

Nome

nata il

Atto

Cognome

Nome

nata



Cognome

Nome

Atto N. 3 parte I serie A - anno 2010 - Comune di PONTE DI PIAVE (TV)

Cognome

Nome

natr

Atto n. 947 parte I serie A - anno 2021 - Comune di VENEZIA (VE) - Ufficio 8

Data 04/02/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI FOSSÒ

Beda Federica

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

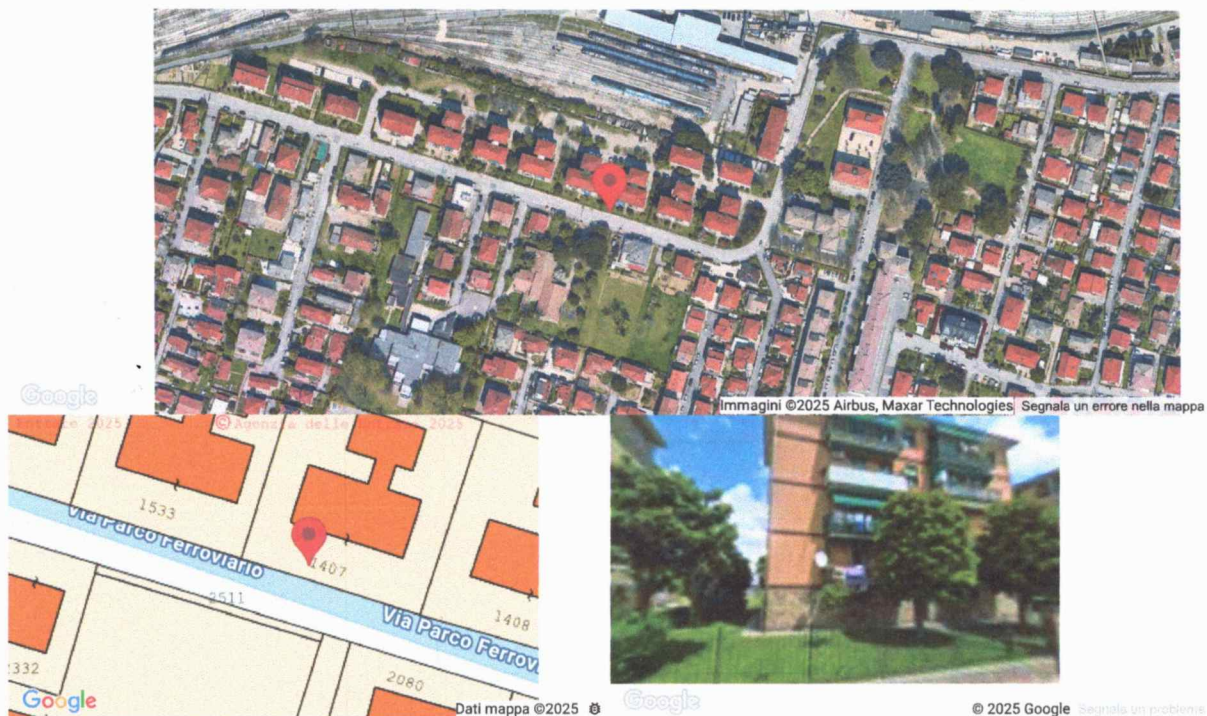
Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

COMPARABILI
LOTTO 001

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. RES



Latitudine 45.47971

Longitudine 12.20946783

Indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO, 21

Anno 2024

Mese 3

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 1407

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **95 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **95,00 m²**



Sup. Commerciale
95,0 m²



Prezzo
€ 89.000,00



Prezzo medio
936,84 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 45.48011225

Longitudine 12.21064573

Indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO, 51

Anno 2024

Mese 4

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 2069

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **16 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **17,60 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **100 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **100,00 m²**



Sup. Commerciale
108,8 m²



Prezzo
€ 115.000,00



Prezzo medio
1.056,99 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 45.48003579

Longitudine 12.21151766

Indirizzo VIA CASE NUOVE, 49

Anno 2024

Mese 7

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 2358

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **21 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **23,10 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **115 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **115,00 m²**



Sup. Commerciale
126,55 m²



Prezzo
€ 130.000,00



Prezzo medio
1.027,26 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. RES



Latitudine 45.47987579

Longitudine 12.20874755

Indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO, 82

Anno 2024

Mese 9

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 1532

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **96 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **96,00 m²**



Sup. Commerciale
96,0 m²



Prezzo
€ 98.000,00



Prezzo medio
1.020,83 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 45.4789149

Longitudine 12.20610395

Indirizzo VIA DEI GIULIANI, 18

Anno 2024

Mese 11

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 2287

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **21 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **23,10 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **130 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **130,00 m²**



Sup. Commerciale
141,55 m²



Prezzo
€ 145.000,00



Prezzo medio
1.024,37 €/m²

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VENEZIA
Comune: VENEZIA
Fascia/zona: Suburbana/MARGHERA
Codice di zona: E14
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1800	2200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

COMPARABILI
LOTTO 002

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 45.48011225

Longitudine 12.21064573

Indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO, 51

Anno 2024

Comune Venezia

Foglio 181

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Mese 4

Mappale 2069

Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **16 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **17,60 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **100 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **100,00 m²**



Sup. Commerciale
108,8 m²



Prezzo
€ 115.000,00



Prezzo medio
1.056,99 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. RES



Latitudine 45.47963543

Longitudine 12.20983737

Indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO, 90

Anno 2024

Mese 7

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 1408

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 1

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **91 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **91,00 m²**



Sup. Commerciale
91,0 m²



Prezzo
€ 118.000,00



Prezzo medio
1.296,70 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 45.47986246

Longitudine 12.21058614

Indirizzo VIA PARCO FERROVIARIO, 49

Anno 2024

Mese 10

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 1406

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **14 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **15,40 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **93 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **93,00 m²**



Sup. Commerciale
100,7 m²



Prezzo
€ 110.000,00



Prezzo medio
1.092,35 €/m²

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA

N.D. PER RES



Latitudine 45.47932446

Longitudine 12.21120926

Indirizzo VIA CASE NUOVE, 33

Anno 2024

Mese 10

Comune Venezia

Foglio 181

Mappale 1984

Numero di registro particolare N.D.

Numero di unità nell'atto 2

Unità **Residenziale**

Categoria **C06**

Consistenza **17 mq**

Settore **PER**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **18,70 m²**

Unità **Residenziale**

Categoria **A03**

Consistenza **65 mq**

Settore **RES**

Zona OMI **E25**

Quota **100%**

Superficie stimata **65,00 m²**



Sup. Commerciale
74,35 m²



Prezzo
€ 100.000,00



Prezzo medio
1.344,99 €/m²

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VENEZIA
Comune: VENEZIA
Fascia/zona: Suburbana/MARGHERA
Codice di zona: E14
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1800	2200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

DOCUMENTAZIONE COMUNALE



COMUNE DI VENEZIA

Prot. Gr. n° 5685 Ufficio Tecnico

del 7.6.62

LICENZA n° 875

OGGETTO: Costruzione fabbricato ad uso Uffici e abitazione e sistemazione
porubaggia - e stazione sotterranei in Marghera via Mancini n. 5-
Foglio 1

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 23.3.62
con la quale si chiede l'esecuzione dei lavori in oggetto;

Visti gli art. 31, 32 e 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 sull'urbanistica.

Visti i regolamenti comunali di edilizia e d'igiene;

Sentito il parere della Commissione Edilizia del Comune, espresso nella seduta
del 3.1.62;

Rilascia

LICENZA

alle DITTA **Beani Rino e Furlan Leone**

con domicilio in **Dott. Arch. Lamberto Della Toffola - Dorsoduro n. 3485/A-Vene-**
SALVI ED IMPREGIUDICATI GLI EVENTUALI DIRITTI DEI TERZI, per l'esecuzione dei lavori in
oggetto in conformità ai tipi che si restituiscono muniti della firma e del timbro d'uf-
ficio.

LA PRESENTE LICENZA HA LA VALIDITA' DI SEI MESI DALLA DATA DI EMISSIONE. - LE OPERE NON I-
ZIATE ENTRO TALE TERMINE, E QUELLE INIZIATE, MA RIMASTE SOSPESI PER OLTRE SEI MESI, NON
POTRANNO ESSERE INTRAPRESE O RIPRESE SE NON PREVIA DOMANDA E NUOVA AUTORIZZAZIONE.

La presente licenza viene rilasciata subordinatamente alla osservanza delle nor-
me contenute nelle leggi e regolamenti vigenti e delle seguenti "Avvertenze e prescrizio-
ni", nonché delle condizioni particolari riportate.



COMUNE DI VENEZIA
ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA



SEDE DI MESTRE

PROT. N. 14581/ 8920/00

Venezia, 17 FEB

CONCESSIONE IN SANATORIA
ex artt. 31 e seguenti, Capo IV, Legge 28/2/1985 N. 47

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda presentata in data 25/03/86 dalla Ditta:

BOSSI EZIO
VIA BORSI, 4 MESTRE (VE)
Codice Fiscale BSSZEI09H11A855H

- Vista la Legge 28.2.1985 N.47
- Vista la Legge Regionale 6.5.1985 N.52
- Vista la Legge Regionale 27.6.1985 N.61
- Vista la certificazione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite redatta dall' Ing. ADRIANO PANESE
- Vista la perizia giurata del 19/12/87 sulle dimensioni e stato delle opere
- Accertato che la Ditta:

Ha corrisposto l'intera somma, definitivamente determinata in L. 4
con provvedimento in data 09/12/98 a titolo di oblazione e precisamente:

L.	226.000	quale	I	rata del 20/03/86
L.	271.927	quale		saldo del

Tornano L. 497.927 di cui L. 133.440 di interessi.

**CONGUAGLIO OBLAZIONE
NON DOVUTO**

Ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/85 così come
successivamente modificato dalla Legge n. 68/88

continua PROT. N. 14581/ 8920/00

- Accertato che la Ditta:

Ha corrisposto il contributo di concessione determinato complessivamente in L. come segue:

per oneri di urbanizzazione primaria	L.	(Rev. N. del)
per oneri di urbanizzazione secondaria	L.	(Rev. N. del)
per contributo relativo al costo di costruzione	L.	(Rev. N. del)

Tornano L.

RILASCIA

Concessione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite e consistenti:

COSTRUZIONE CAPANNONE, RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO DA RESIDENZA AD UFFICI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA DEL SECONDO PIANO E RECINZIONE.

in: VIA PARCO FERROVIARIO 196
sez. 01 VENEZIA
altri mappali

foglio 1

mappale 677-1605

conformemente ai tipi (elaborati N. 2) che, muniti del timbro dell'Ufficio fan-
no parte integrante del presente atto.

Condizioni: SIANO ESEGUITI ENTRO 180 GG DAL RITIRO DEL PRESENTE ATTO GLI
INTERVENTI INDICATI NELLA PERIZIA STATICA REDATTA DALL'ING.
ADRIANO PANESE E NE SIA DATA COMUNICAZIONE ALL'UFFICIO DEL
L'AVVENUTA REALIZZAZIONE.

Il presente atto viene rilasciato fatta salva la riserva sul rilascio del certi-
ficato di abitabilita' /agibilita' all' uso richiesto, per il quale, se necessa-
ria, va presentata apposita domanda.

....., li 17 FEB. 1999

Il VIRTUOSO
Dott. Ing. Lorenzo Cappelletti

NOTAIO

COMUNE DI
VENEZIA



DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
SVILUPPO ECONOMICO E POLITICHE COMUNITARIE
Sportello Unico Attività Produttive



Responsabile del procedimento unico: Dott. Sandro Giuffrida
Responsabile dell'istruttoria: Dott. Urb. Maurizio Dorigo

PROT. N. 2006 283354

FASCICOLO 2005 XIII/1/1.4829

CODICE PROCEDIMENTO: P24294

Marghera 17116.2006

OGGETTO:

PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO N. PG 2005 497628 ai sensi art. 4 DPR n. 447/98 e successive modifiche DPR n. 440/00.

'PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE IN EDIFICIO USO DIREZIONALE: FORMAZIONE COPERTURA A FALDE, OPERE INTERNE E PORTAFINESTRA, PERGOLATO SU TERRAZZA'

Il Dirigente dello Sportello Unico Attività Produttive

- Vista la domanda prot. PG 2005 497628 presentata in data 16/12/2005 dal sig.

MORO BRUNO
C.F. MROBRN49P21G855E
VIA VALLESELLE 25
30175 MARGHERA VE

allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Venezia, nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta

AUTOTRASPORTI MORO DI MORO MARCELLO & C. S.N.C.
P.I.V.A. 01487170282

sita in

VIA CAVOUR 23
PONTE SAN NICOLO' (PADOVA)

intesa ad ottenere il provvedimento unico per **'PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE IN EDIFICIO USO DIREZIONALE: FORMAZIONE COPERTURA A FALDE, OPERE INTERNE E PORTAFINESTRA, PERGOLATO SU TERRAZZA'**

nei locali siti in

VIA PARCO FERROVIARIO (MARGHERA) N. 196

Dati catastali: N.C.T. sezione VENEZIA foglio 1 mappale 677

- Considerato che la domanda ha dato luogo all'avvio del procedimento unico semplificato di cui all'art. 4 del Regolamento approvato con D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, avvio avvenuto il 16/12/2005;
- Considerato che lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha richiesto agli uffici competenti di produrre gli atti istruttori ed i pareri tecnici relativi alle procedure di competenza, ai fini della formazione del provvedimento conclusivo.



- Considerato che gli Uffici medesimi hanno provveduto al riguardo e hanno fatto pervenire i seguenti pareri
PARERE EDILIZIA PRIVATA, prot. n° 2006/57909 del 7/2/2006 a firma del responsabile dell'endoprocedimento arch. Giovanni Tomato: **FAVOREVOLE. l'intervento risulta conforme alla normativa urbanistico edilizia**
- venga prodotto atto d'obbligo di rinuncia al plusvalore dell'immobile in caso di esproprio.
- Vista la certificazione rilasciata dal Dott. Mario Caracciolo in data 10.07.2006, Notaio in Padova con studio in Via Vicenza n. 8/b, con la quale si comunica l'avvenuta incondizionata rinuncia al plusvalore dell'immobile in caso di esproprio a mezzo atto unilaterale d'obbligo autenticato dal medesimo Notaio addì 10.07.06 ed in corso di registrazione e trascrizione.
- Considerato che sussistono le condizioni per l'emanazione del provvedimento conclusivo nei termini indicati nel dispositivo che segue.
- Visto il D.Lgs. 112/1998 e il D.P.R. 447/1998, e successive modifiche ed integrazioni.
- Viste le normative statali, regionali e comunali vigenti.

In base ai pareri degli Uffici competenti pervenuti
adotta il presente

PROVVEDIMENTO UNICO
conclusivo che costituisce titolo unico per la

**'PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI STRAORDINARIA
MANUTENZIONE IN EDIFICIO USO DIREZIONALE : FORMAZIONE
COPERTURA A FALDE, OPERE INTERNE E PORTAFINESTRA , PERGOLATO
SU TERRAZZA'**

VIA PARCO FERROVIARIO (MARGHERA) N. 196

Dati catastali: N.C.T.

sezione VENEZIA foglio 1 mappale 677

alle seguenti prescrizioni:

le opere edilizie assentite col presente atto edilizio non costituiscono plusvalore all'immobile in caso di esproprio giunto impegno ed obbligo del richiedente sottoscritto con atto notarile, per sé, successori ed aventi causa.

Siano presenti conformi allacciamenti d'uso ed impianti a norma di legge.

- 1) I lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio, pena la decadenza del presente atto. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio.
- 2) Vengono fatte salve le cause di annullamento del provvedimento.
- 3) L'efficacia del presente provvedimento è subordinata al pagamento degli oneri e delle tariffe previste dalla norma per le attività amministrative espletate e dagli adempimenti indicati dalla norma vigente.
- 4) Al presente atto sono fatti salvi gli eventuali diritti dei terzi.

12 MAG. 2006

Il Dirigente dello Sportello Unico Attività Produttive
Arch. Giovanni Tomato

Allegati: n. '3', che fanno parte integrante del presente provvedimento unico.