

Telefono 041422117 Fax 04181009124  
Email 3337198735@dm.it

Timbri e visti

AVANTI AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

.E. Dott.ssa Rita RIGONI

Udienza del 20/09/2011

ELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

el E.I. n. **788/2010**

promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO Soc. Coop.**

contro **[REDACTED]**

TRIBUNALE ORDINARIO  
DI VENEZIA  
05 AGO. 2011  
DEPOSITATO

CIRCONDISTRETTO  
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E CONSERVATORI  
DELLE CANTIERE VENEZIANE  
SEZIONE A  
ARCHITETTO  
ANDRO  
STEVANATO  
N° 1442

ORIGINALE  
COPIA



## ndice

EMESSA.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567.....	4
GENERALITA' DELL'ESECUTATO.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
3.1 Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	5
3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.....	5
3.3 Formazione dei lotti di vendita.....	7
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	8
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	10
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	11
6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.....	11
6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.....	11
7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI.....	12
8 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA.....	12
8.1 Parametri edilizi.....	12
8.2 Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.....	14
8.3 Determinazione della superficie commerciale.....	15
8.4 Descrizione.(vedi allegata documentazione fotografica suddivisa per i tre LOTTI).....	15
9 VALUTAZIONE FINALE.....	18
9.1 Criterio e fonti di informazioni assunte per la stima.....	18
9.2 Valutazione.....	19
9.3 Valore del lotto al netto delle detrazioni e riduzioni.....	20
10 ALLEGATI.....	22
11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO.....	22
12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA.....	23
12.1 LOTTO A ) Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255).....	23
12.2 LOTTO B ) Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3).....	23
12.3 LOTTO C ) Complesso di edifici con terreno a Fossò(Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3 - 4 - 5, mapp.161e162).....	23

## REMESSA.

3. nell'udienza del 15/03/2011 ha nominato il sottoscritto arch Stevanato Sandro con studio in Mira Alberti 22/5 incaricandolo di rispondere ai seguenti quesiti: ...

*L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente Ufficio Distrettuale delle II.DD. nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data di matrimonio; provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, dello suo ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì, le caratteristiche e lo destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; 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, altresì l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

*lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o 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 di rilascio;*

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

*Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*i. domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*

*ii. atti di asservimento urbanistici;*

*iii. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*iv. altri pesi o limitazioni d'uso;*

*v. Per i vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:*

*vi. iscrizioni;*

*vii. pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievole*

*7. indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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, 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 al mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente 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 6;*

*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. Alleghi 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 ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*

*12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:*

*ⓐ lotto*

*ⓑ diritto reale staggito*

*ⓒ quota di proprietà*

*ⓓ identificazione catastale*

*ⓔ valore attribuito*

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

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

*L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi contenuti, ed all'uso della forza pubblica e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico.*

*L'esperto è pregato di unire al momento del deposito della stima, copia in carta semplice per le parti esecutanti e per il professionista che sarà delegato alla redazione di una copia della stessa su supporto informatico."*

In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Venezia, l'Ufficio Provinciale Erariale di Venezia, il Comune di Dolo, il Comune di Fossò, compiuti altresì i necessari

ralluoghi presso gli immobili da stimare, il sottoscritto ritiene di poter rispondere a mezzo della presente relazione e compiuto il giuramento in data 07/06/2010<sup>1</sup>.

esito n. 1)

### COMPLETEZZA DOCUMENTI di cui all'art. 567

fascicolo dell'esecuzione risulta allegata la certificazione notarile ex art. 567, comma 2, C.P.C. - stante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in cancelleria in data 02/11.

### NOTAZIONE.

- Nella relazione legale, redatta in data 20 gennaio 2011 dal notaio Nicolò Noto, l'esecutata sig. [redacted] nata [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] risulta identificata solamente come "[redacted] nata a [redacted] ( ) il [redacted]" e/o "[redacted] nata a [redacted] ( ) il [redacted]" omettendo completamente l'indicazione dei codici fiscali sia di [redacted] che dell'altra esecutata sig. [redacted]. Nell'integrazione alla relazione legale del 16 giugno 2011 del notaio Nicolò Noto alla fine di pagina quattro precisa "... si precisa che [redacted] è la medesima persona indicata anche come [redacted]"

esito n. 2)

### GENERALITA' DELL'ESECUTATO

dati identificativi dell'esecutato :

Cognome e nome [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
nata a [redacted] ( )  
in data [redacted]  
residente a [redacted]  
stato civile mantiene lo stato [redacted]

Cognome e nome [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
nata a [redacted] ( )  
in data [redacted]  
residente a via [redacted] civ. [redacted] - [redacted] ( )  
stato civile [redacted]

esito n. 3)

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

giuramento in data 07/04/2011 - vedi All. 01  
certificati anagrafici - vedi All.2a e 2b  
certificati anagrafici - vedi All.2c e 2d

**Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.**

**Atto di pignoramento**, trascritto a Venezia in data 10/12/2010 ai nn. 40595/24620, a favore della  
ca di Credito Cooperativo del Veneziano Soc.Coop. contro:

- [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] per la quota di 1/1 dei beni in DOLO:
  - N.C.T. Dolo, Fg. 20 mapp. 255, Ha 0.49.60;
  - N.C.E.U. Dolo, Fg. 20 mapp. 420, Cat. A, vani 9,5;
- [redacted] ([redacted]) il [redacted] per la quota di 2/3 dei beni in FOSSO':
- [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] per la quota di 1/3 dei beni in FOSSO':
  - N.C.T. Fossò, Fg. 6 mapp. 130, Ha 0.04.60;
  - N.C.E.U. Fossò, Fg. 6 mapp. 130, sub.2, via Breo, Cat. A/4, vani 5,5, P.T.-1;
  - N.C.E.U. Fossò, Fg. 6 mapp. 130, sub.3, via Breo, Cat. C/6, mq. 11;
- [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] per la quota di 5/6 dei beni in FOSSO':
- [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] per la quota di 1/6 dei beni in FOSSO':
  - N.C.T. Fossò, Fg. 6 mapp. 159, Ha 0.04.60;
  - N.C.T. Fossò, Fg. 6 mapp. 161;
  - N.C.T. Fossò, Fg. 6 mapp. 162;
  - N.C.E.U. Fossò, Fg. 6 mapp. 159, sub.2, via Breo n. 40, Cat. C/2, mq. 191;
  - N.C.E.U. Fossò, Fg. 6 mapp. 159, sub.3, via Breo n. 40, Cat. A/7, vani. 8, P.1-2;

**ANNOTAZIONE.**

- Nell'atto di pignoramento le unità immobiliari in Fossò Fg. 6 mapp. 159 sub. 2 e sub. 3 vengono indicate ubicate in via Breo civ. 40 anziché il corretto "via Breo civ. 34".

**3.2 Identificazione dei beni secondo le risultanze dei registri catastali.**

A seguito di un'ispezione effettuata in data 13/06/11 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia risulta che gli immobili sottoposti a pignoramento ed oggetto di esecuzione sono così identificati in catasto:

N.C.E.U. - Comune di Dolo - Fg. 20 in ditta:

- [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 1000/1000)

**mappale 420<sup>4</sup> sub.** = Cat. A/3 Cl. 2 Consistenza 9,0 vani Sup. Cat. mq = RE.534,53

N.C.T - Comune di Dolo - Fg. 20 in ditta:

- Ente Urbano

**mappale 420<sup>5</sup> Qualità E.U. Classe.** = Consistenza 830 mq. =R.D. €. = R.A. €. =

N.C.T - Comune di Dolo - Fg. 20 in ditta:

- [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 1000/1000)

**mappale 255<sup>6</sup> Qualità Semin Arbor Classe. 3 Cons.** 4960 mq. =R.D. €. 28,33 R.A. €. 23,05

N.C.E.U. - Comune di Fossò - Fg. 6 in ditta:

Visura N.C.E.U. - vedi All. 03

Visura N.C.T. - vedi All. 04

Visura N.C.T. - vedi All. 05

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 1/3)
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 667/1000)

**appale 130<sup>7</sup> sub. 2** Cat. A/4 Cl. 3 Consistenza 5,5 vani Sup. Cat. mq = R€ 187,47

**appale 130<sup>8</sup> sub. 3** Cat. C/6 Cl. 4 Consistenza 11 mq. Sup. Cat. mq = R€ 8,52

N.C.T - Comune di Fossò - Fg. 6 in ditta:

- Ente Urbano

**mappale 130<sup>9</sup> Qualità E.U. Classe.** = Consistenza 460 mq. = R.D. € = R.A. € =

N.C.E.U. - Comune di Fossò - Fg. 6 in ditta:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 1/6)
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 833/1000)

**mappale 159<sup>10</sup> sub. 3** Cat. A/7 Cl. 2 Consistenza 8,0 vani Sup. Cat. mq = R€ 413,17

**mappale 159<sup>11</sup> sub. 4** Cat. C/2 Cl. 9 Consistenza 113 mq. Sup. Cat. mq = R€ 134,23

**mappale 159<sup>12</sup> sub. 5** Cat. A/3 Cl. 5 Consistenza 5,0 vani Sup. Cat. mq = R€ 284,05

N.C.T - Comune di Fossò - Fg. 6 in ditta:

- Ente Urbano

**mappale 159<sup>13</sup> Qualità E.U. Classe.** = Consistenza 1570 mq. = R.D. € = R.A. € =

N.C.T - Comune di Fossò - Fg. 6 in ditta:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 1/6)
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (proprietà per 833/1000)

• **mappale 161<sup>14</sup> Qualità Seminativo Classe. 1** Consistenza 1230 mq. = R.D. € 12,32 R.A. € 8,58

• **mappale 162<sup>15</sup> Qualità Seminativo Classe. 2** Consistenza 1560 mq. = R.D. € 13,23 R.A. € 9,27

#### ANNOTAZIONI.

- In tutte le visure catastali allegate l'esecutata sig. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] risulta identificata erroneamente come '[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]'. Quindi non vi è corrispondenza con le risultanze della Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare e le risultanze dell'Ufficio Anagrafe.
- L'unità immobiliare in Fossò Fg. 6 mapp.159 sub. 2 (indicata in pignoramento) è stata soppressa

Visura N.C.E.U. - vedi All. 06  
Visura N.C.E.U. - vedi All. 07  
Visura N.C.T. - vedi All. 08  
Visura N.C.E.U. - vedi All. 09  
Visura N.C.E.U. - vedi All. 10  
Visura N.C.E.U. - vedi All. 11  
Visura N.C.T. - vedi All. 12  
Visura N.C.T. - vedi All. 13  
Visura N.C.T. - vedi All. 14

- dando origine alle unità immobiliari in Fossò Fg. 6 mapp. 159 sub. 4 e sub. 5.
- Si precisa che il terreno identificato in N.C.T. - Dolo Fg. 20 mapp. 420 di mq.830 identifica lo scoperto ed il sedime relativo all'unità immobiliare in N.C.E.U. - Dolo Fg. 20 mapp.420 sub.=.
  - Si precisa che il terreno identificato in N.C.T. - Fossò Fg. 6 mapp. 130 di mq.460 identifica la particella ove ricade anche lo scoperto ed il sedime relativo alle unità immobiliari in N.C.E.U. - Fossò Fg. 6 mapp.130 sub.2 e sub.3.
  - Si precisa che il terreno identificato in N.C.T. - Fossò Fg. 6 mapp. 159 di mq.1570 identifica lo scoperto ed il sedime relativo alle unità immobiliari in Fossò Fg. 6 mapp.159 sub.3, sub.4 e sub.5. (*scoperto comune - Bene Comune non Censibile - che risulta identificato al N.C.E.U. in Fossò Fg.6 mapp.159 sub. 1).*
  - La planimetria catastale - N.C.E.U. - Dolo Fg. 20 mapp. 420 sub. = non corrisponde allo stato dei luoghi e dovrà essere presentata una denuncia di variazione catastale (sia al catasto terreni - con tipo mappale - che al catasto fabbricati - con una pratica di accatastamento delle unità immobiliari in "corso di costruzione").
  - Per le particelle catastali N.C.T. - Fossò Fg.6 mapp. 161 e 162 si dovrà presentare un Tipo Mappale per l'inserimento in mappa al catasto terreni dell'edificio artigianale/agricolo già edificato ed inoltre dovrà essere presentata al catasto urbano una pratica di accatastamento delle unità immobiliari in "corso di costruzione".

(vedi allegati 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23)

### 3.3 Formazione dei lotti di vendita.

In considerazione della conformazione degli immobili (*sotto l'aspetto catastale, edilizio, impiantistico ed altro*), della loro ubicazione (*in due diversi comuni*) ed inoltre considerata l'opportunità di non dividere la proprietà degli immobili prima della conclusione dei lavori edilizi ancora non terminati, si è ritenuto opportuno e necessario formare i LOTTI di vendita nel seguente modo:

- LOTTO A - Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)
- LOTTO B - Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)
- LOTTO C - Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161 e 162)

#### 3.3.1 LOTTO A )Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)

*tipologia immobile* Terreno con edificio residenziale (*tre alloggi e tre garage*) ed annesso agricolo soggetti a lavori di ristrutturazione ed ampliamento non ancora completati.

*ubicazione* Dolo (VE), Sambruson, in via Brentasecca civ. 15

*pertinenze ed acc.ri* scoperto comune

*servitù* assenti

*mill. parti comuni* assenti

*dati catastali*  
N.C.E.U. - Dolo - Fg. 20 mapp. 420 sub. =  
N.C.T. - Dolo - Fg. 20 mapp. 420 Ente Urbano di mq.830  
N.C.T. - Dolo - Fg. 20 mapp. 255 di mq.4960.

#### Confini

L'area sulla quale ricadono gli immobili (*mapp. 420 e mapp. 255 della superficie complessiva di mq. 5790*) componenti il lotto in corpo unico confina, procedendo da nord in senso orario, a nord con il mapp. 691, ad est con i mappali 452 e 453, a sud con la strada comunale via Brentasecca e ad ovest con il mappale 597.

#### 3.3.2 LOTTO B )Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

*tipologia immobile* Appartamento al P.1° con garage e locali accessori al P.T. e scoperto esclusivo

ubicazione Fossò (VE), in via Breo civ.85/1  
pertinenze ed acc.ri scoperto esclusivo di pertinenza, garage e locali accessori  
servitù assenti  
ill. parti comuni assenti  
dati catastali N.C.E.U. - Fossò - Fg. 6 mapp. 130 sub. 2 e sub. 3.  
N.C.T. - Fossò - Fg. 6 mapp. 130 Ente Urbano di mq.460  
Confini

Il terreno sul quale ricade l'edificio (mapp. 130 di mq. 460) dove si trovano le unità immobiliari componenti il Lotto, con altre di proprietà di terzi, confina, procedendo da nord in senso orario, a nord e ad est con il mapp. 1072, a sud con la strada comunale via Breo e ad ovest con il mappale 341.

1.3.3 LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3 - 4 - 5, mapp.161 e 162)

ubicazione Fossò (VE), in via Breo civ.34  
pertinenze ed acc.ri scoperto comune  
servitù assenti (si precisa che l'accesso carrai e pedonale da via Breo 34 è unico per tutti gli immobili)  
ill. parti comuni assenti  
dati catastali N.C.E.U. - Fossò - Fg. 6 mapp. 159 sub. 3 - 4 - 5  
N.C.T. - Fossò - Fg. 6 mapp. 159 Ente Urbano di mq.1.570  
N.C.T. - Fossò - Fg. 6 mapp. 161 di mq. 1.230 e mapp.162 di mq. 1.560  
Confini

Il terreno sul quale ricadono gli edifici (mapp. 159, mapp. 161 e mapp. 162, della superficie complessiva di mq. 4.360) dove si trovano le unità immobiliari confina in corpo unico, procedendo da nord in senso orario, a nord con con la strada comunale via Breo, ad est con il mappale 489 ed il mappale 521, a sud con il mapp.195 e ad ovest con i mappali 245, 227 e 248.

(Quesito n. 4)

#### 4 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1.1 LOTTO A) Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)

A seguito dell'istanza presentata in data 16/06/11 e dell'ispezione presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Dolo in data 23/06/11 e 05/07/11, risulta che gli immobili siti a Dolo (VE) in via Brentasecca civ. 15 (insistenti sui mapp. 420 e 255 del Fg. 20) sono legittimi sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente agli stessi esiste:

- Condono edilizio Prot.1949/86 del 31/12/1986 - Prat.16881/86 (**non ancora rilasciato**);
- Permesso a Costruire n. 48/03 del 16/02/2005 per il quale risulta la denuncia di inizio lavori in data 29/07/2005 (con deposito denuncia dei cementi armati e Legge 10 - Prot. 18764/52 - Permesso a costruire decaduto per decorrenza dei termini).

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 28/07/11 alla presenza del [redacted] si è constatato che i lavori sono di fatto sospesi e non sono conclusi ed inoltre che lo stato dei luoghi differisce in modo sostanziale da quanto rappresentato dagli elaborati grafici



autorizzati.

Pertanto sarà necessario affrontare una spesa di sanatoria, per le opere edilizie eseguite in difformità rispetto all'autorizzato ed inoltre contestualmente presentare una nuova istanza di Permesso a costruire per il completamento dei lavori.

Per la complessità delle opere non risulta possibile quantificare l'importo da corrispondere per il completamento della pratica edilizia ma si può presumere un costo a corpo della sola sanatoria (con eliminazione degli abusi non sanabili) pari ad €. 1.000,00 comprensive delle spese tecniche.

Si è ritenuto inoltre opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica<sup>16</sup>, al quale si rimanda per l'identificazione della fascia di rispetto stradale e della fascia di rispetto da elettrodotto.

(vedi allegati 25a-b-c-d-e-f-g)

#### 4.1.2 LOTTO B) Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

A seguito dell'istanza presentata in data 16/06/11 e dell'ispezione presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Fossò in data 30/06/11, risulta che gli immobili siti a Fossò (VE) in via Breo civ. 85/1 (insistenti sul mapp. 130 del Fg. 6) sono legittimi sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente agli stessi esiste:

- Prat. Edilizia n. 17 del 17/03/1964
- Abitabilità del 15/12/1964
- Condono Edilizio Prat. 402/88 Prot. 1493 del 01/04/86 rilasciato il 10/10/1996 col n. 81.

(non risulta rilasciato alcun nuovo certificato di abitabilità/agibilità a seguito del condono)

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 28/07/11 alla presenza del [REDACTED] si è constatato che lo stato dei luoghi sostanzialmente corrisponde a quanto rappresentato dagli elaborati grafici autorizzati ad eccezione di piccole difformità sanabili.

Pertanto sarà necessario affrontare una spesa di sanatoria presumendo che il costo non debba essere superiore a €. 1.000,00 comprensive delle spese tecniche.

Si è ritenuto inoltre opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica<sup>17</sup>, al quale si rimanda per l'indicazione che il mappale 130 ricade all'interno della zona a "Pericolosità idraulica tempo di ritorno 20 anni (U.R.V.B.)".

(vedi allegati 27a-b)

#### 4.1.3 LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3 - 4 - 5, mapp.161 e 162)

A seguito dell'istanza presentata in data 16/06/11 e dell'ispezione presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Fossò in data 30/06/11, risulta che gli immobili siti a Fossò (VE) in via Breo civ. 34 (insistenti sui mapp. 159 - 161 - 162 del Fg. 6) sono legittimi sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio in quanto relativamente agli stessi esiste:

- Prat. Edilizia n. 29 - C.E. Prot. n.1791/81 del 02/02/1982;
- Prat. Edilizia n. 44 - C.E. n.27 del 10/08/1981;
- Prat. Edilizia n. 407 condono C.E. n.10 del 24/01/1989;
- Prat. Edilizia n. 91 condono C.E. n.85 del 16/10/1996;
- Prat. Edilizia n. 200 - C.E. n.128 del 14/07/1997;
- Prat. Edilizia n. 99/207<sup>18</sup> - C.E. n.70 del 28/08/2000;

<sup>16</sup> Vedi All.24

<sup>17</sup> Vedi All.26

<sup>18</sup> Vedi All. 28a-b

- Prat. Edilizia n. 2004/C/352<sup>19</sup> - P.C. n.2004C352 del 24/06/2008; condono;  
(non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità a seguito del condono)

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 28/07/11 alla presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato dagli elaborati grafici autorizzati in quanto vi sono parecchie difformità che sono state schematicamente evidenziate nell'allegato grafico<sup>20</sup>; gli abusi consistono sostanzialmente in:

- all'esterno esistono delle tettoie e dei container "uso ufficio da cantiere" che dovranno essere necessariamente rimossi;
- all'interno del fabbricato "C1" vi sono solamente alcune modifiche interne sanabili;
- nel fabbricato "C2" vi sono delle modifiche interne e delle variazioni forometriche sanabili ed inoltre un ampliamento sul lato sud da eliminare.

Pertanto sarà necessario affrontare una spesa di sanatoria, per le opere edilizie eseguite in difformità rispetto all'autorizzato ed inoltre contestualmente presentare un'istanza di Permesso a Costruire per il completamento dei lavori.

Per la complessità delle opere non risulta possibile quantificare l'importo da corrispondere per il completamento della pratica edilizia ma si può presumere un costo a corpo della sola sanatoria (con rimessa in pristino degli abusi non sanabili) pari a €. 10.000,00 comprensive delle spese tecniche.

Si è ritenuto inoltre opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica<sup>21</sup>, al quale si rimanda per l'indicazione che sul fabbricato che insiste sul mappale 161 è individuata una "Attività produttiva da dismettere - bloccare".

(Quesito n. 5)

## 5 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

### 5.1.1 LOTTO A ) Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub.- e mapp.255)

La sig. [REDACTED] in forza della successione legittima trascritta a Ve in data 19/02/2003 ai nn. 7057/4811 e della successione legittima trascritta a Ve in data 20/03/2003 ai nn. 12844/8948, risulta piena proprietaria per l'intero degli immobili componenti il lotto.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28/07/11 l'unico appartamento completato nell'immobile al civ. 15 di via Brentasecca risultava utilizzato dalla [REDACTED] dall' [REDACTED] sig. [REDACTED], sig. [REDACTED] anch'essa coinvolta nella presente procedura.

### 5.1.2 LOTTO B ) Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

La sig. [REDACTED] per la quota di 2/3 e la sig. [REDACTED] per la quota di 1/3 risultano piene proprietarie in forza della successione legittima trascritta a Ve in data 20/04/1991 ai nn. 8774/6206 ed in forza dell'atto di compravendita trascritto a Venezia in data 11/08/2004 ai nn. 31687/19923.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28/07/11 l'immobile al civ. 85/1 di via Breo risultava occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] in forza del "CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO"<sup>22</sup> - Registrato all'Agenzia delle Entrate - Venezia 2 al n. 4223 Serie Atti privati in data 07/04/2010 - per il periodo di anni 4 + 4 dal 01/04/2010 (1^ scadenza 31/03/2014).

<sup>19</sup> Vedi All. 29a-b

<sup>20</sup> Vedi All.33

<sup>21</sup> Vedi All.26

<sup>22</sup> Vedi All.30

5.1.3 LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161 e 162)

La sig. [REDACTED] per la quota di 5/6 e la sig. [REDACTED] per la quota di 1/6 risultano piene proprietarie in forza dell'atto di compravendita trascritto a Venezia in data 10/12/1980 ai nn. 22377/18071, in forza della successione legittima trascritta a Ve in data 20/04/1991 ai nn. 8774/6206 ed in forza dell'atto di compravendita trascritto a Venezia in data 11/08/2004 ai nn. 31687/19923.

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 28/07/11 l'immobile completato al civ. 34 di via Breo risultava utilizzato direttamente dalla sig. [REDACTED], con la precisazione che nell'immobile vi sono depositati dei materiali ed attrezzature edili relativi all'attività del [REDACTED] dell'esecutata sig. [REDACTED]

(Quesito n. 6)

## 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle risultanze della certificazione notarile redatta in data 20/01/2011 (ed integrata in data 16/01/2011) ex art. 567, comma 2, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e fino al 13/01/2011, e da un'ispezione di aggiornamento (sino alla situazione di aggiornamento del 22/07/11)<sup>23</sup> effettuata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Venezia in data 25/07/2011, relativamente ai soggetti eseguiti<sup>24</sup> risulta quanto di seguito riportato.

### 6.1 Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

#### 6.1.1 Domande giudiziali e sequestri (stato di eventuali cause in corso).

- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 11/03/2008 Reg. Part.re 5436 Reg. Gen.le 9015  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili di cui al Lotto C;

#### 6.1.2 Atti di asservimento urbanistici.

- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 10/11/1981 Reg. Part.re 16164 Reg. Gen.le 19656  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA'  
Immobili di cui al Lotto C;
- TRAS.NE CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] o [REDACTED] del 05/10/1996 Reg. Part.re 15531 Reg. Gen.le 22335  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO  
Immobili di cui al Lotto C;
- TRAS.NE CONTRO [REDACTED] del 24/10/2003 Reg. Part.re 25565 Reg. Gen.le 40247  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO  
Immobili di cui al Lotto A;

#### 6.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Nulla.

#### 6.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso.

Nulla.

### 6.2 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

#### 6.2.1 Iscrizioni.

- ISCR.NE CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] o [REDACTED] del 06/03/1997 Reg.Part.re 919 Reg.Gen.le 5866

<sup>23</sup> Vedi aAll.30 a-b-c-d

<sup>24</sup> Con verifica estesa ai nominativi [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili di cui al Lotto B;

- ISCR.NE CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] o [REDACTED] del 04/07/2003 Reg.Part.re 5245 Reg.Gen.le 27183

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili di cui al Lotto B; somma iscritta €375.000,00;

- ISCR.NE CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] o [REDACTED] del 11/07/2005 Reg.Part.re 7343 Reg.Gen.le 29858

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Immobili di cui al Lotto B;

- ISCR.NE CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] o [REDACTED] del 16/11/2007 Reg.Part.re 11773 Reg.Gen.le 46828

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili di cui ai Lotti A-B-C; somma iscritta €800.000,00;

6.2.2 *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

- TRASC.NE CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] o [REDACTED] del 10/12/2010 Reg.Part.re 24620 Reg.Gen.le 40595

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI

Immobili di cui ai Lotti A-B-C.

6.2.3 *Costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.*

L'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non supererà la somma di € 7.500,00; tale somma verrà detratta da ciascun LOTTO in quanto le cancellazioni potrebbero essere chieste in modo separato.

Descrizione	a) somma iscritta	b) %	(a x b)	c) spese fisse	d) Imposta bollo	e) Tassa ipot.	importo (a+b)+c+d+e
ipoteca nn.5866/919- 1997		0,5	€ -	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
ipoteca nn.27183/5245- 2003	€ 375.000,00	0,5	€ 1.875,00	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 2.137,00
ipoteca nn.29858/7343- 2005		0,5	€ -	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
ipoteca nn.46828/11773- 2007	€ 800.000,00	0,5	€ 4.000,00	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 4.262,00
Pignoramento nn. 40595/24620 - 2010		0,5	€ -	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE							€ 7.185,00

(Quesito n. 7)

## 7 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

### 7.1.1 *Quote di comproprietà condominiale.*

Assenti per tutti i Lotti.

### 7.1.2 *Spese condominiali.*

Assenti per tutti i Lotti.

(Quesito n. 8)

## 8 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI E VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 *Parametri edilizi.*

Le unità immobiliari componenti i tre Lotti hanno le seguenti consistenze nette indicative desunte dai grafici allegati agli atti legittimanti gli immobili (senza le modifiche apportate che sono da da rimettere in pristino o da sanare).

**8.1.1 LOTTO A) Complesso di edifici con terreno a Dolo**

(Dolo Fg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)

Rif.	Descrizione Fabbricato A1	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
1	Ingresso	terra	2,70	8,10
2	soggiorno	terra	2,70	16,63
3	cucina	terra	2,70	16,04
4	corridoio	terra	2,70	12,33
5	bagno	terra	2,70	8,00
6	camera	terra	2,70	12,83
7	camera	terra	2,70	19,24
8	camera	terra	2,70	13,20
9	lavanderia	terra	2,70	6,62
10	vano scala	terra	2,70	8,36
11	garage	terra	2,70	15,15
12	garage	terra	2,70	15,10
13	garage	terra	2,70	16,54
1	zona giorno con angolo cottura	primo	2,80	40,66
2	corridoio	primo	2,80	9,70
3	bagno	primo	2,80	5,80
4	camera	primo	2,80	11,62
5	camera	primo	2,80	16,20
6	bagno	primo	2,80	5,60
7	camera	primo	2,80	16,04
8	vano scala	primo	2,80	6,07
9	zona giorno con angolo cottura	primo	2,80	31,45
10	corridoio	primo	2,80	3,36
11	camera	primo	2,80	17,67
12	bagno	primo	2,80	5,67
14	poggiolo	primo	=	7,19

Rif.	Descrizione Fabbricato A2	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
1	deposito attrezzi agricoli	terra	6,56	72,96

**8.1.2 LOTTO B) Appartamento, garage e scoperto esclusivo**

(Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

Rif.	Descrizione	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
1	locale caldaia	terra	2,50	4,20
2	ripostiglio	terra	2,30	13,70
3	garage (box lamiera)	terra	2,20	11,70
4	poggiolo	primo	=	6,20
5-8	ingresso -disimpegno	primo	3,00	10,40
6	cucina	primo	3,00	16,00
7	pranzo	primo	3,00	17,60
9	bagno	primo	3,00	5,00
10	camera	primo	3,00	17,20
11	camera	primo	3,00	11,40
12	poggiolo	primo	=	3,10

**8.1.3 LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò** (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3 - 4 - 5, mapp.161 e 162)

Rif.	Descrizione Fabbricato C1	Piano	h.m.	Superficie utili indicative mq.
x1	ripostiglio	seminterrato	2,00	16,64
x2x3	ripostiglio	seminterrato	2,00	23,14
x4	ripostiglio	seminterrato	2,00	45,81
x5	ripostiglio	seminterrato	2,00	14,92
x6	scala	seminterrato	2,00	3,24
x7	ct.lavanderia ex w.c.	seminterrato	2,00	9,68
y1	Ingresso - soggiorno	terra	2,40	29,19
y2	cucina	terra	2,40	15,93
y3	corridoio	terra	2,40	4,80
y4	bagno	terra	2,40	5,40
y5	camera	terra	2,40	8,80
y6	camera	terra	2,40	15,88
y7	c.t. (caldaia comune a tutte unità)	seminterrato	2,00	7,42
z1	portico	rialzato	2,75	25,92
z2	ingresso	rialzato	2,75	9,73
z3	soggiorno	rialzato	2,75	27,06
z4	Pranzo - cucinino	rialzato	2,75	38,76
z5	poggiolo	rialzato	=	4,07
z6	atrio notte	primo	=	9,93
z7	bagno	primo	=	5,52
z8	bagno	primo	=	7,08
z9	camera	primo	=	20,00
z10	camera	primo	=	16,20
z11	camera	primo	=	16,20
z12	poggiolo	primo	=	4,84
z13	disimpegno	sottotetto	2,65	10,28
z14	stanza	sottotetto	2,65	27,06
z15	stanza	sottotetto	2,65	32,50
z16	poggiolo	sottotetto	=	8,52

**8.2 Identificazione dei coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.**

Ad ogni Lotto si è scelto di applicare, alle superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne e per la metà di quelle confinanti tra unità immobiliari, i seguenti coefficienti differenziatori in modo da trasformarle in superfici commerciali.

**8.2.1 LOTTO A) Complesso di edifici con terreno a Dolo**

(Dolo Fg.20 mapp.420 sub. = e mapp.255)

# per le superficie destinate ad alloggio	Cf. 1,00
# per la superficie destinate a garages	Cf. 0,50
# per la superficie destinate a poggiolo	Cf. 0,25
# per la superficie destinate a porticato	Cf. 0,30
# per la superficie destinate ingresso comune - scala	Cf. 0,10
# per la superficie destinate ad annesso rustico	Cf. 0,20
# per la superficie dello scoperto comune	Cf. 0,05

**8.2.2 LOTTO B) Appartamento, garage e scoperto esclusivo**

(Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

# per le superficie destinate ad alloggio	Cf. 1,00
# per la superficie destinate a garages	Cf. 0,50
# per la superficie destinate a poggiolo	Cf. 0,25
# per la superficie destinate a locali accessori al p.t.	Cf. 0,25
# per la superficie dello scoperto comune	Cf. 0,10

8.2.3 **LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò** (Fossò Fig.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161 e 162)

# per le superficie destinate ad alloggio (con h.m. tra 2,66 e 2,80)	Cf. 1,00
# per le superficie destinate ad alloggio (con h.m. tra 2,30 e 2,65)	Cf. 0,80
# per la superficie destinate a porticato	Cf. 0,30
# per la superficie destinate a poggiolo	Cf. 0,25
# per la superficie destinate a locali accessori all'interrato per residenza	Cf. 0,25
# per la superficie destinate a laboratorio	Cf. 1,00
# per la superficie destinate ad annesso rustico	Cf. 0,20
# per la superficie dello scoperto comune	Cf. 0,05

8.3 **Determinazione della superficie commerciale.**

Applicando i coefficienti sopraelencati alle superfici lorde delle unità immobiliari (o porzioni delle stesse), desunte dai grafici allegati alle autorizzazioni edilizie si ottengono le seguenti superfici commerciali.

8.3.1 **LOTTO A) Complesso di edifici con terreno a Dolo** (Dolo Fig.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
alloggi P.t. e P.1°	324,97	1,00	324,97
garages al P.T.	55,16	0,50	27,58
poggioli	7,19	0,25	1,80
porticato	24,53	0,30	7,36
ingresso comune e scala P.T. e P.1°	33,60	0,10	3,36
annesso agricolo	84,10	0,20	16,82
scoperto comune al netto sedimi fabb.	5486,87	0,05	274,34
<b>TOTALI</b>	<b>#</b>		<b>656,23</b>

8.3.2 **LOTTO B) Appartamento, garage e scoperto esclusivo** (Fossò Fig.6 mapp.130 sub.2-3)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
alloggio al P.1°	91,43	1,00	91,43
garage al P.T.	12,00	0,50	6,00
poggioli	9,40	0,25	2,35
locali accessori al P.T.	19,60	0,25	4,90
scoperto comune al netto sedimi fabb.	35,00	0,10	3,50
<b>TOTALI</b>	<b>#</b>		<b>108,18</b>

8.3.3 **LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò** (Fossò Fig.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161 e 162)

Descrizione	Superficie al lordo murature interne ed esterne (S.L.=mq.)	Cf.	Superficie Commerciale mq. (S.C.= S.L.x Cf)
Alloggio o porzioni (con h. interna tra 2,66 e 2,80)	134,93	1,00	134,93
Alloggio o porzioni (con h. interna tra 2,30 e 2,65)	185,17	0,80	148,14
porticato	25,95	0,30	7,79
poggioli	17,43	0,25	4,36
locali accessori alla residenza all'interrato	107,35	0,25	26,84
laboratorio artigianale	219,00	1,00	219,00
annesso agricolo	106,80	0,20	21,36
scoperto comune	3902,52	0,05	195,13
<b>TOTALI</b>	<b>#</b>		<b>757,53</b>

8.4 **Descrizione.** (vedi allegata documentazione fotografica suddivisa per i tre LOTTI - All. 31 - 32 - 33)

**8.4.1 LOTTO A) Complesso di edifici con terreno a Dolo** (Dolo Fg.20 mapp.420 sub. m e mapp.255)

Si tratta di un terreno della superficie totale catastale di mq. 5790 sul quale si trovano un edificio residenziale risalente agli anni '70, sul quale non sono ancora conclusi i lavori di ristrutturazione ed ampliamento (infatti è stato completato un solo appartamento al primo piano, due garages al piano terra ed un locale lavanderia c.t. sempre al piano terra) per la realizzazione di tre alloggi con rispettivi garage, ed un secondo nuovo edificio (che risulta ancora completamente al grezzo) destinato ad annesso agricolo.

Il Permesso a Costruire è decaduto per decorrenza dei termini e pertanto per concludere gli edifici dovrà essere presentato un nuovo Permesso a Costruire per il completamento delle opere.

Per una migliore descrizione degli edifici si è ritenuto di elaborare un grafico<sup>25</sup> utilizzando le piante del permesso a costruire ed indicando schematicamente (in colore rosso le costruzioni ed in colore giallo le demolizioni). In tale grafico risulta anche riportata l'esistenza di due box prefabbricati che dovranno essere rimossi.

All'edificio esistente (ricadente sul mapp. 420) è stato aggiunto un ampliamento a nord (a cavallo della linea di confine tra i mappali 420 e 255).

L'appartamento al piano terra (attualmente ancora con i lavori da completare) ha un accesso autonomo direttamente dal cortile comune e si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e due camere. Le finiture interne e gli impianti sono ancora incompleti, i serramenti interni sono mancanti mentre vi sono solamente gli oscuri esterni in legno originari.

Dalla scala comune si accede, a destra per chi sale, (portoncino di ingresso blindato già installato) ad un appartamento ancora al grezzo composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere. Nel soggiorno vi è la previsione di un accesso ad una soffitta nel sottotetto (scala e sottotetto praticabile non previsti nel progetto - vedi foto 09 LOTTO A).

Sempre dalla scala comune si accede, a sinistra per chi sale, ad un appartamento completato nelle finiture e negli impianti composto da un ampio locale ad ingresso - soggiorno - cucina, un corridoio (dal quale si accede anche al poggiolo), un bagno (vedi foto 11 - 12 LOTTO A) e due camere. Inoltre, al piano terra, con accesso dal vano scala comune, vi è anche una lavanderia con installati dei sanitari ed una caldaia murale a gas. I pavimenti sono tutti in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuri ad ante in legno, le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura tinta miele. L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno ed in cucina. L'impianto elettrico è esistente e funzionante per luce e F.M. con conduttori incassati a muro. Impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas (non allacciato alla rete pubblica ma servito da un serbatoio interrato collocato nello scoperto comune - vedi foto 03 LOTTO A) con radiatori e con produzione anche di acqua calda sanitaria.

Non essendo comunque conclusi i lavori e pertanto, non essendo stata rilasciata alcuna abitabilità attestante l'esistenza di tutte le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti, si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene (l'intero LOTTO A) in compensazione forfettaria dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

**8.4.2 LOTTO B) Appartamento, garage e scoperto esclusivo** (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

Il bene oggetto di esecuzione si trova in un fabbricato degli anni '60, a due piani fuori terra, articolato in soli due alloggi con garage e magazzini. L'area scoperta di pertinenza del fabbricato è completamente recintata è catastalmente distinta in due porzioni, una di proprietà esclusiva dell'appartamento al P.T.(non oggetto di esecuzione) ed una di proprietà esclusiva dell'appartamento al P.1°.

L'appartamento, posto al piano primo con accesso dalla scala esterna, si compone nel seguente

<sup>25</sup> Vedi All. 31



modo: piano primo costituito da: (04) poggiolo sul quale arriva la scala esterna, (05) ingresso, (06) cucina con caminetto, (07) salotto, (08) disimpegno, (09) bagno (*dotato di w.c., bidet, lavandino, vasca da bagno*), (10 - 11) camere, (12) poggiolo. Al piano terra, nella porzione di scoperto esclusivo, si trova il box di lamiera ad uso garage (03), la c.t. (01) ed il ripostiglio (02).

I pavimenti sono in piastrelle di gres-ceramico. Le pareti ed i soffitti sono semplicemente intonacati e dipinti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura tinta noce. L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno ed in cucina. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e la caldaia murale a gas è installata al piano terra nel locale c.t.. L'impianto elettrico è esistente e funzionante per luce e F.M. con conduttori incassati a muro.

Gli impianti sono da ritenersi non a norma, si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

#### 8.4.3 LOTTO C). *Complesso di edifici con terreno a Fossò* (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3 - 4 - 5, mapp.161 e 162)

Si tratta di un terreno della superficie totale catastale di mq. 4360 sul quale si trovano un edificio residenziale risalente agli anni '80, per il quale è stato concesso un condono edilizio nel 2008 ma non risulta rilasciata alcuna abitabilità/agibilità, ed un secondo nuovo edificio (*ancora completamente al grezzo*) destinato a laboratorio artigianale e ad annesso agricolo.

La Concessione Edilizia, che legittima il secondo nuovo edificio, è decaduta per decorrenza dei termini e pertanto per sanare le difformità e concludere l'edificio dovrà essere presentato un nuovo Permesso a Costruire per il completamento delle opere.

Per una migliore descrizione degli edifici si è ritenuto di elaborare un grafico<sup>26</sup> utilizzando le piante degli atti depositati presso l'amministrazione comunale di Fossò ed indicando schematicamente in colore rosso le costruzioni ed in colore giallo le demolizioni. In tale grafico risulta anche riportata l'esistenza di due box prefabbricati "ufficio da cantiere" e due tettoie in materiali precari che dovranno essere rimossi.

Il fabbricato residenziale (*indicato nel grafico con C1*) risulta suddiviso catastalmente in tre unità immobiliari (*si evidenzia comunque che esistono tuttora delle porte di comunicazione diretta interna tra tutte e tre le unità immobiliari, oltre ad avere in comune gli impianti*):

- al piano seminterrato e piano terra, con accesso autonomo direttamente dallo scoperto comune, una unità immobiliare destinata a magazzini-ripostigli (x1-x2-x4-x5), due disimpegni (x3-x6) ed un servizio igienico (x7) (*composto da lavandino, lavatoio, bidet, w.c. e box doccia*). I pavimenti sono tutti in ceramica, ad eccezione della scala che è rivestita in granito. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera ed oscuri ad ante in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura tinta noce. L'impianto idrico-sanitario è presente nel bagno. L'impianto elettrico è esistente e funzionante per luce e F.M. con conduttori incassati a muro (*allacciato, assieme alle altre unità immobiliari, all'unico contatore presente nel locale (x1) - vedi foto 07 LOTTO C*). Impianto di acqua calda e di riscaldamento a radiatori è in comune con le altre unità immobiliari con caldaia a pavimento a gas installata nel locale c.t. (y7). Si evidenzia che tutte le murature interne ed esterne dell'unità immobiliare presentano alla base notevoli tracce di umidità da risalita.

- al piano terra, con accesso autonomo direttamente dallo scoperto comune, una unità immobiliare destinata ad appartamento e composto da un ingresso-soggiorno (y1), una grande cucina (y2), un corridoio (y3), un bagno (*composto da lavandino, bidet, w.c. e vasca da bagno*) e da due camere da letto (y5 - y6). I pavimenti sono tutti in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera ed oscuri ad ante in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura tinta noce. L'impianto idrico-sanitario è presente nella cucina e nel bagno. L'impianto elettrico è esistente e funzionante per luce

<sup>26</sup> Vedi All. 32

e F.M. con conduttori incassati a muro (*allacciato, assieme alle altre unità immobiliari, all'unico contatore presente nel locale (x1) - vedi foto 07 LOTTO C*). Impianto di acqua calda e di riscaldamento a radiatori è in comune con le altre unità immobiliari con caldaia a pavimento a gas installata nel locale c.t. (y7).

- al piano rialzato – primo e sottotetto, con accesso autonomo direttamente dallo scoperto comune, una unità immobiliare destinata ad appartamento e composto: al piano rialzato da un portico (z1), un ingresso (z2), un ampio soggiorno (z4), una grande cucina con cucinino (z4) e poggiolo (z5); con una piccola rampa di scala si accede al piano primo ove si trova un atrio notte (z6), un bagno (z7) (*composto da lavandino, bidet, w.c. e vasca da bagno*), una camera da letto (z10), una camera da letto (z11) con poggiolo (z12), una camera da letto (z9) con bagno (z8) (*composto da lavandino, bidet, w.c. e box doccia*); con un'altra piccola rampa di scala si accede al piano mansardato sottotetto ove si trova un disimpegno (z13), una stanza (z15) con poggiolo (z16) ed un'altra stanza (z14). I pavimenti sono prevalentemente in granito ad eccezione dei servizi igienici ove sono in ceramica e le camere da letto ove sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed oscuri ad ante in legno, le porte-interne sono in legno tamburato con impiallacciatura tinta noce. L'impianto idrico-sanitario è presente nella cucina e nei bagni. L'impianto elettrico è esistente e funzionante per luce e F.M. con conduttori incassati a muro (*allacciato, assieme alle altre unità immobiliari, all'unico contatore presente nel locale (x1) - vedi foto 07 LOTTO C*). Impianto di acqua calda e di riscaldamento a radiatori è in comune con le altre unità immobiliari con caldaia a pavimento a gas installata nel locale c.t. (y7).

**Non essendo comunque conclusi tutti i lavori (fabbr. C2) e non essendo stata rilasciata alcuna abitabilità attestante l'esistenza di tutte le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti, si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 3% dal valore di stima del bene in compensazione forfettaria dell'assenza di garanzia per vizi occulti.**

(Quesito n. 9)

## 9 VALUTAZIONE FINALE

### 9.1 *Criterio e fonti di informazioni assunte per la stima.*

#### 9.1.1 LOTTO A) *Complesso di edifici con terreno a Dolo* (Dolo Fig.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)

Sono stati considerati come valori di riferimento le ultime quotazioni disponibili (*secondo semestre 2010*) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili di carattere ordinario (*simili a quelle oggetto di stima*).

Relativamente al mercato immobiliare del territorio comunale di DOLO l'O.M.I. indica:

- # *nella fascia centrale/centro storico di DOLO della zona B1, avente una tipologia prevalente di abitazioni civili, destinazione residenziale, dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.500,00 ad un massimo di €/mq. 1.900,00.*
- # *nella fascia centrale/capoluogo di DOLO della zona B2, avente una tipologia prevalente di abitazioni civili, destinazione residenziale, dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.400,00 ad un massimo di €/mq. 1.900,00.*
- # *nella fascia semicentrale/SAMBRUSON di DOLO della zona C3,*

*avente una tipologia prevalente di ville e villini,  
destinazione residenziale,  
dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.350,00.*

# *nella fascia periferia/zona agricola di DOLO  
della zona D1,*

*avente una tipologia prevalente di ville e villini,  
destinazione residenziale,  
dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.350,00.*

Relativamente al mercato immobiliare del territorio comunale di FOSSO' l'O.M.I. indica:

# *nella fascia centrale/capoluogo di FOSSO'  
della zona B1,*

*avente una tipologia prevalente di abitazioni civili,  
destinazione residenziale,  
dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.200,00 ad un massimo di €/mq. 1.500,00.*

# *nella fascia periferia/PERIFERIA di FOSSO'  
della zona D1,*

*avente una tipologia prevalente di ville e villini,  
destinazione residenziale,  
dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.350,00.*

# *nella fascia periferia/PERIFERIA di FOSSO'  
della zona D1,*

*avente una tipologia prevalente di ville e villini,  
destinazione terziario,  
dei valori oscillanti da un minimo di €/mq. 1.100,00 ad un massimo di €/mq. 1.350,00.*

In analogia ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati simili a quello oggetto di stima si ritiene che nel Comune di DOLO (Sambruson) le vendite a nuovo oscillino da un massimo di €/mq. 1.350,00 per le zone migliori del centro ad un minimo €/mq. 1100,00 per le zone periferiche.

Pertanto in questo caso, trovandosi in vicinanza del centro della frazione di Sambruson, ma con scomodità di utilizzo delle linee di trasporto e con scarsa dotazione di servizi si è ritenuto congruo applicare come valore di riferimento €/mq. 1250,00.

In analogia ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati simili a quello oggetto di stima si ritiene che nel Comune di FOSSO' le vendite a nuovo oscillino da un massimo di €/mq. 1.500,00 per le zone pregiate del centro ad un minimo €/mq. 1100,00 per le zone periferiche, In particolare in periferia, sia per la destinazione a residenza che per la destinazione a terziario, il range dei valori oscilla da un massimo di €/mq. 1.350,00 ad un minimo €/mq. 1100,00

Pertanto in questo caso, trovandosi in relativa vicinanza del centro di Fossò, ma con scomodità di utilizzo delle linee di trasporto e con scarsa dotazione di servizi si è ritenuto congruo applicare come valore di riferimento €/mq. 1350,00.

## 9.2 Valutazione.

### 9.2.1.1 Applicazione del coefficiente correttivo.

### 9.2.2 LOTTO A ) Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Pg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)

Considerato che il complesso immobiliare presenta un appartamento e due garages ultimati, un appartamento al grezzo avanzato, un garage - un appartamento e l'annesso agricolo al grezzo e per il raggruppamento dei beni in un unico Lotto, si ritiene di applicare un coefficiente unitario riduttivo della quotazione di riferimento pari a Cf. 0,450.

9.2.3 **LOTTO B**) Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

Considerato che si tratta di un appartamento in un immobile di tipo medio degli anni sessanta in normale stato di manutenzione si ritiene di applicare un coefficiente unitario riduttivo della quotazione di riferimento pari a **Cf. 0,650**.

9.2.4 **LOTTO C**) Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161e162).

Considerato che il complesso immobiliare presenta l'edificio residenziale ultimato e l'edificio artigianale ed annesso agricolo al grezzo e per il raggruppamento dei beni in un unico Lotto, si è ritenuto di applicare un coefficiente unitario riduttivo della quotazione di riferimento pari a **Cf. 0,550**.

9.2.4.1 Più probabile valore di mercato del Lotto

9.2.5 **LOTTO A**) Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub. = e mapp.255)

Quotazione €/mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
1.250,00	0,450	656,23	369.129,38

(Euro trecentosessantanove milacentoventinue/38)

9.2.6 **LOTTO B**) Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)

Quotazione €/mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
1.350,00	0,650	108,18	94.927,95

(Euro novantaquattromilanovecentoventisette/95)

9.2.7 **LOTTO C**) Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161e162)

Quotazione €/mq. per fabbricati nuovi (Q)	Coefficiente globale (Cg)	Superficie Commerciale mq. (S.C.)	Più probabile valore del fabbricato €. (Q x Cgx S.C.)
1.350,00	0,550	757,53	562.466,03

(Euro cinquecentosessantaduemilaquattrocentosessantasei/03)

c.i.u. architetto Stevanato Sandro  
 30034 MIRA (VE) via Alberti n.22/5  
 Telefono 041422117 Fax 04181064154  
 Email 3337198735@tim.it

### 9.3 Valore del lotto al netto delle detrazioni e riduzioni.

#### 9.3.1 LOTTO A) Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fig.20 mapp.420 sub. = e mapp.255)

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 369.129,38
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 7.500,00
detrazione per rimessa in pristino o sanatoria edilizia	€ 1.000,00
detrazione forfetaria del 3% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 11.073,88
detrazione per spese eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ 5.000,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 344.555,49</b>

**VALORE FINALE IN C.T. € 345.000,00 (Euro presentati e pagati in contanti)**

#### 9.3.2 LOTTO B) Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fig.6 mapp.130 sub.2-3)

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 94.927,95
detrazione del 30% per esistenza di contratto di locazione	€ 28.478,39
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 7.500,00
detrazione per rimessa in pristino o sanatoria edilizia	€ 1.000,00
detrazione forfetaria del 3% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 2.847,84
detrazione per spese eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ -
<b>VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 70.101,73</b>

**VALORE FINALE IN C.T. € 70.000,00 (Euro presentati e pagati in contanti)**

#### 9.3.3 LOTTO C) Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fig.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161e162)

Descrizione	Importo
Più probabile valore di stima dell'immobile libero da persone e cose	€ 562.466,03
detrazione per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 7.500,00
detrazione per rimessa in pristino o sanatoria edilizia	€ 10.000,00
detrazione forfetaria del 3% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 16.873,98
detrazione per spese eventuali spese condominiali dovute	€ -
detrazione per bonifica terreno ed eventuali rifiuti	€ 7.000,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>€ 521.092,04</b>

**VALORE FINALE IN C.T. € 521.000,00 (Euro presentati e pagati in contanti)**

(Quesito n. 10)

## 10 ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

Allegato n. 01	giuramento.
Allegato n. 02a	certificato anagrafico.
Allegato n. 02b	certificato anagrafico.
Allegato n. 02c	certificato anagrafico.
Allegato n. 02d	certificato anagrafico.
Allegato n. 03	NCEU Dolo FG 20 MAPP 420 sub.
Allegato n. 04	NCT Dolo FG 20 MAPP 420 EU.
Allegato n. 05	NCT Dolo FG 20 MAPP 255.
Allegato n. 06	NCEU Fosso MAPP 130 sub2.
Allegato n. 07	NCEU Fosso MAPP 130 sub3.
Allegato n. 08	NCT Fosso MAPP 130 EU.
Allegato n. 09	NCEU Fosso FG 6 MAPP 159 sub3.
Allegato n. 10	NCEU Fosso FG 6 MAPP 159 sub4.
Allegato n. 11	NCEU Fosso FG 6 MAPP 159 sub5.
Allegato n. 12	NCT Fosso FG 6 MAPP 159 EU.
Allegato n. 13	NCT Fosso FG 6 MAPP 161.
Allegato n. 14	NCT Fosso FG 6 MAPP 162.
Allegato n. 15	NCT Dolo estratto MAPP 420.
Allegato n. 16	NCT Fosso estratto MAPP 130.
Allegato n. 17	NCT Fosso estratto MAPP 159.
Allegato n. 18	scheda FG20MAPP420 SUB=.
Allegato n. 19	scheda FG6MAPP130SUB2.
Allegato n. 20	scheda FG6MAPP130SUB3.
Allegato n. 21	scheda FG6MAPP159SUB3.
Allegato n. 22	scheda FG6MAPP159SUB4.
Allegato n. 23	scheda FG6MAPP159SUB5.
Allegato n. 24	CDU Dolo.
Allegato n. 25a	PC 48-2003 Dolo.
Allegato n. 25b	PC 48-2003 Dolo grafici.
Allegato n. 25c	PC 48-2003 Dolo grafici.
Allegato n. 25d	PC 48-2003 Dolo grafici.
Allegato n. 25e	PC 48-2003 Dolo grafici.
Allegato n. 25f	PC 48-2003 Dolo grafici.
Allegato n. 25g	PC 48-2003 Dolo grafici.
Allegato n. 26	CDU Fossò.
Allegato n. 27a	condono.
Allegato n. 27b	grafico condono.
Allegato n. 28a	PC 2004 .
Allegato n. 28b	PC 2004 grafici.
Allegato n. 29a	Condono 2004.
Allegato n. 29b	Condono 2004 grafici.
Allegato n. 30	locazione via Breo 85_1.
Allegato n. 30a	conservatoria Ruffato Elsa.
Allegato n. 30b	conservatoria Ketti.
Allegato n. 30c	conservatoria Kety.
Allegato n. 30d	conservatoria Keti.
Allegato n. 31	Lotto A Fotografie.
Allegato n. 32	Lotto B Fotografie.
Allegato n. 33	Lotto C Fotografic.

(Quesito n. 11)

## 11 L'IVA E L'IMPOSTA DI REGISTRO

Le esecutate, titolari degli immobili, risultano persone fisiche pertanto la vendita è soggetta ad imposta di registro.

(Quesito n. 12)

## 12 RIEPILOGO DATI PER L'AVVISO D'ASTA

### 12.1 LOTTO A) *Complesso di edifici con terreno a Dolo (Dolo Fg.20 mapp.420 sub.= e mapp.255)*

▪ *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale con annesso agricolo e terreno.

▪ *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

▪ *Dati catastali*

N.C.E.U.	- Dolo - Fg. 20 mapp. 420 sub. =
N.C.T.	- Dolo - Fg. 20 mapp. 420 Ente Urbano di mq. 830
N.C.T.	- Dolo - Fg. 20 mapp. 255 di mq. 4960.

▪ *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in cifra tonda ad €. 345.000,00 (Euro trecentoquarantacinquemila/00)

### 12.2 LOTTO B) *Appartamento, garage e scoperto esclusivo (Fossò Fg.6 mapp.130 sub.2-3)*

12.2.1 *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale LOCATO

12.2.2 *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

12.2.3 *Dati catastali*

N.C.E.U.	- Fossò - Fg. 6 mapp. 130 sub. 2 - 3
N.C.T.	- Fossò - Fg. 6 mapp. 130 Ente Urbano di mq. 460

12.2.4 *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in cifra tonda ad €. 70.000,00 (Euro settantamila/00)

### 12.3 LOTTO C) *Complesso di edifici con terreno a Fossò (Fossò Fg.6 mapp.159 sub.3-4-5, mapp.161 e 162)*

12.3.1 *Diritto reale staggito*

Diritto di proprietà di immobile residenziale, immobile artigianale con annesso agricolo e terreno.

12.3.2 *Quota di proprietà*

Intera piena proprietà.

12.3.3 *Dati catastali*

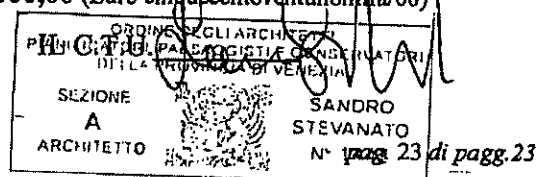
N.C.E.U.	- Fossò - Fg. 6 mapp. 159 sub. 3 - 4 - 5
N.C.T.	- Fossò - Fg. 6 mapp. 159 Ente Urbano di mq. 1570
N.C.T.	- Fossò - Fg. 6 mapp. 161 di mq. 1230
N.C.T.	- Fossò - Fg. 6 mapp. 162 di mq. 1560.

12.3.4 *Valore (al netto delle detrazioni)*

il VALORE DI STIMA del lotto è pari in c.t. ad €. 521.000,00 (Euro cinquecentoventunomila/00)

Mira 04/08/2011

E.I. 788/10



N=60500

ALLEGATO 15  
PG A DI PG A

Ufficio Provinciale di VENEZIA - Direttore: SILVESTRI ENRICO

P=43600



Per Visura

DOLO

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Giu-2011 16:41  
Prot. n. T389945/2011



ALLEGATO 16  
PG 1 BI PG 1



Per Visura

N=-64200

E=-47800

Ufficio Provinciale di VENEZIA - Direttore: SILVESTRI ENRICO

ALLEGATO *14*  
PG *1* DI PG *1*



Per Visura

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

13-Giu-2011 16:43  
Prot. n. T392018/2011

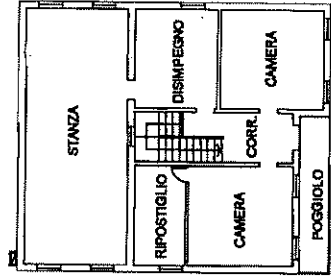
Compilata da:  
Bettini Guerrino  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia  
N. 936

Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 20  
Particella: 420  
Subalterno:

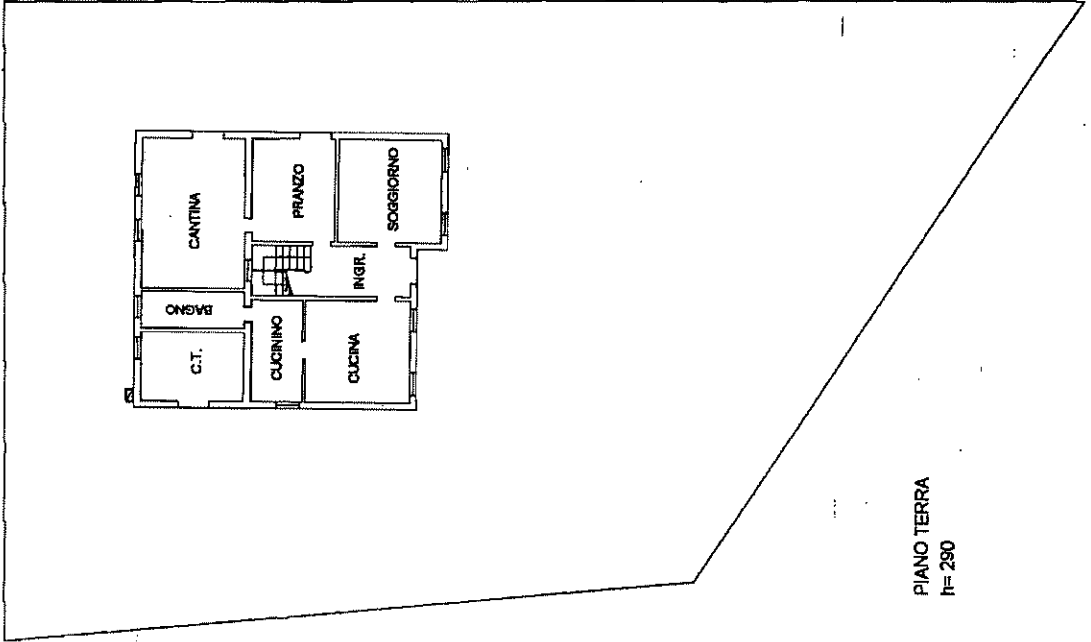
Dichiarazione protocollo n. VE0068505 del 08/04/2004  
Particella: 420 - Subalterno: 0 >  
Pianimetria di v.f.u. in Comune di Polo  
Via Brentasecca  
cir. 15

Agente del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Venezia  
n. 1  
Scala 1:200

ALLEGATO 18  
PG A DI PG A



PIANO PRIMO  
h= 280



PIANO TERRA  
h= 280



Lire 150

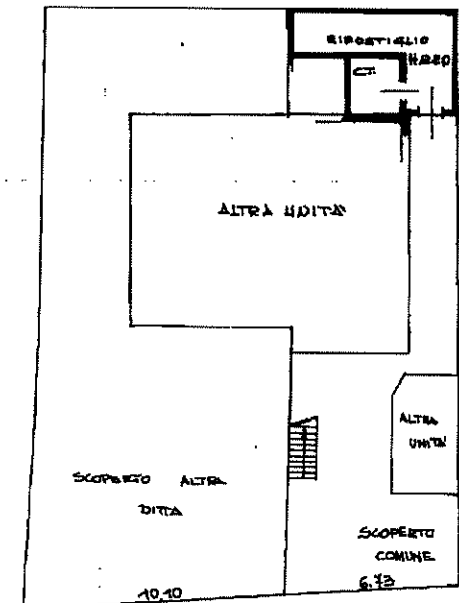
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 165)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FOSSO'** Via **BREO**

Ditta **[REDACTED]** N.A. **[REDACTED]** IL **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**)

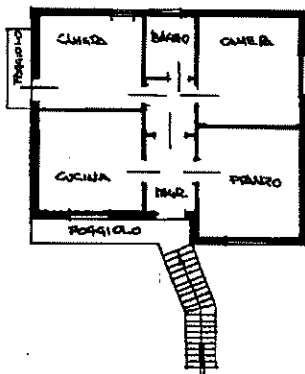
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VE NEZIA**



PIANO TERRA

### ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI FOSSO'  
F. 6 MAPPA 130  
SCALA 1:2000



PIANO PRIMO  
4 = 300

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

DERIVA DALLA SCHEDA N° 1225 IN DATA 12 MAGGIO 1976 ASSUME A AMPLIAMENTO SCHEDA N° 1225/A

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di FOSSO' (D/48) - < Foglio: 6 - Particella: 130  
 DATA 12.11.1987  
 PROT. N° 6089

SCHEDA 1225/A  
 6  
 130  
 2

Compilata dal PETTO AGRADIO  
 (Firma, nome e cognome del tecnico)  
BETTINI CAV. GUERRINO  
 Iscritto all'Albo dei Periti Agrari  
 della Provincia di Trento  
 DATA 29.09.1987  
 Firma: Betti

C.A. MICCOLI



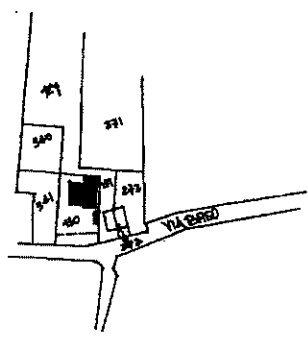
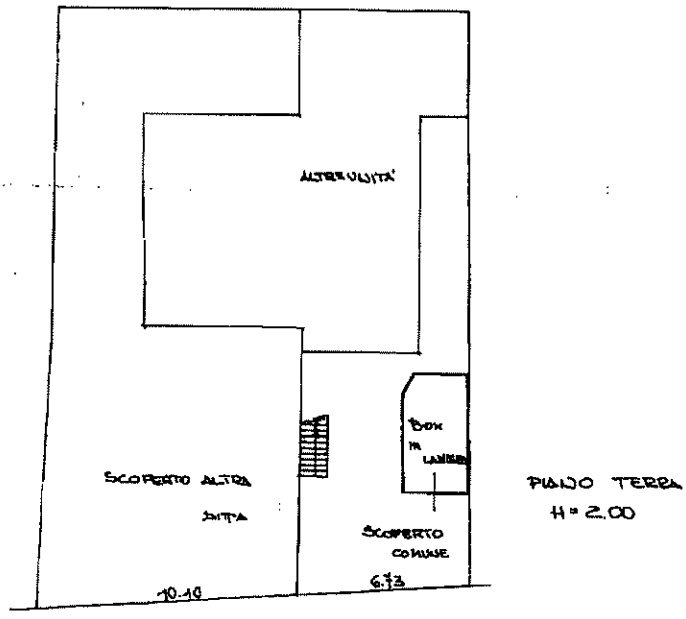
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1968, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOSSO Via             
Ditta            N.A.            I.L.            (C.F.           )  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VENEZIA

NUOVA UNITA' DA ACCATASTARE APPRESENTA PARADIGMA CIVIL CENSITO CON SCHEDA N°1225 IN BOLO 12 MAGGIO 1987 ASSUME SCHEDA N°1225/B



ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI FOSSO  
F4 G MAPPA 120  
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO  
  
SCALA DI 1:200

MOD. B (Nuovo Cat.) - Foglio: 6 - Particella: 130 - Subalterno: 3 >  
CATA - Comune di FOSSO (D748) - <  
Situazione al 14/06/2014 - ROT. N° 605  
Scheda 1225/B  
6  
130  
3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal PERITO AGARIO  
BETTINI CAV. UFF. GUERRINO  
Iscritto all'Albo dei PERITI AGARI  
della Provincia di VENEZIA  
DATA 29.09.1987  
Firma: Bettini

ALLEGATO 20  
PG 1 DI PG 1

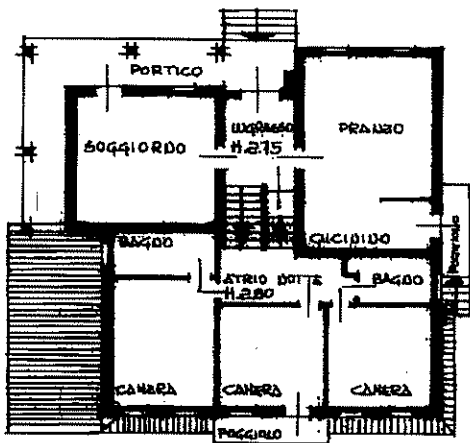


# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

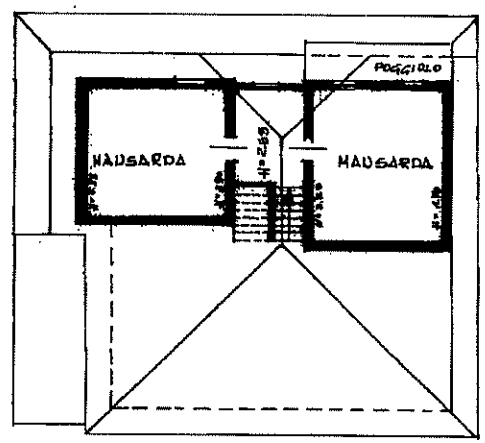
Lire  
150

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1968, N. 659)

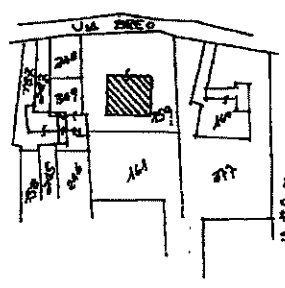
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOSSO' Via Brao  
Ditto                      n.a.                      il                      c.f.                      propr. x 1/2  
Ditto                      n.a.                      il                      c.f.                      propr. x 1/2  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



PIAUO RIALZATO E PRIMO



MAUSARDA



ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI FOSSO'  
FOGLIO 6 MAPPA 159  
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
**15 APR. 1988**

FOGLIO 6 MAPPA 159 SUB. 3

Compilata dal PERITO AGRARIO  
BETTINI CAV. GUERRINO  
Iscritto all'Albo dei Periti Agrari  
della Provincia di Pordenone  
DATA 12-04-1988  
Firma: [Signature]

ALLEGATO 2/7  
PG 1 DI PG 1

FOGLIO 6 - PARTICELLA 159 - SUBALTEMO 3

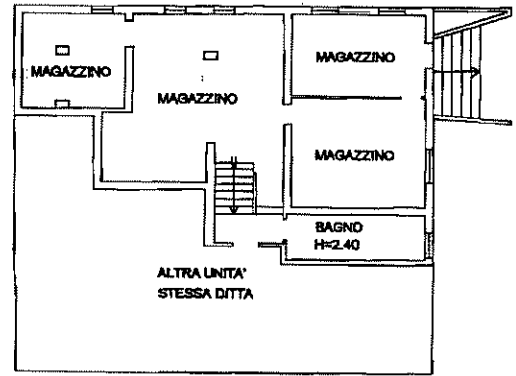
PER MODIFICHE INTRINSECHE MANTENERE IL FOGLIO 6 MAPPA 159 SUB. 3

10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n° VE0228127 del 09/11/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fosso'	
Via Breco	div. 34
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 6 Particella: 159 Subalterno: 4	Compilata da: Bettini Guerrino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 936

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
h= 2.00



Subalterno: 4

10 metri

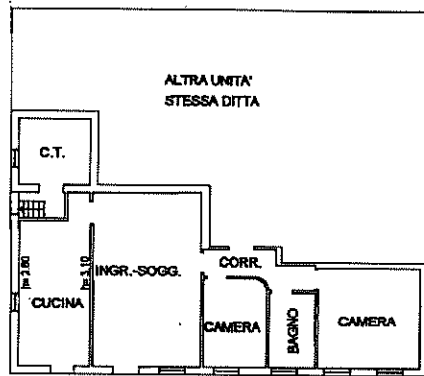
ALLEGATO 20  
Pg X DI Pg X

14/06/2011 - n. T129723 - Richiedente: STVSDR59H21L736C  
129723 - Richiedente: STVSDR59H21L736C

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. <b>VE0228127</b> del <b>09/11/2005</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fosso'	
Via Breo civ. 34	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bettini Guerrino
Foglio: 6	Iscritto all'albo:
Particella: 159	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Venezia N. 936

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA  
h= 2.40



10 metri

14/06/2011 - n. T129723 - Richiedente: STVSDR59H21L736C  
129723 - Richiedente: STVSDR59H21L736C

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2011 - Comune di FOSSO' (0746) - < Foglio: 6 - Particella: 159 - Subalterno: 5 >  
BREO n. 34 piano: T;

ALLEGATO 23  
PG. DI PG. X

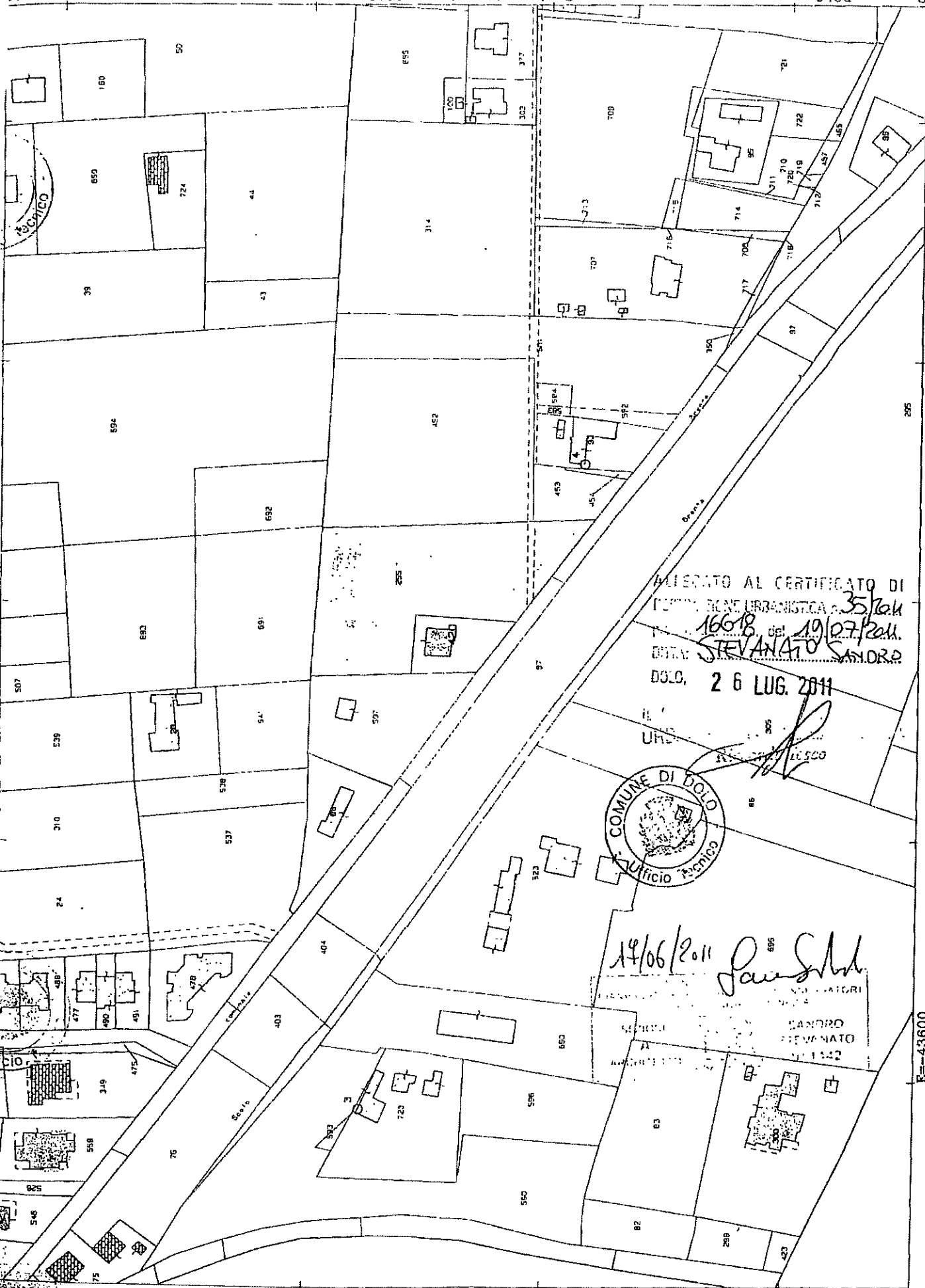


Particella: 420

Comune: DOLO  
Foglio: 20

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 531.000 x 378.000 metri

13-Ciu-2011 16:41  
Prot. n. T389945/2011



INNECATO AL CERTIFICATO DI  
 PIANO SCHEMATICO URBANISTICO n. 35/2011  
 del 19/07/2011  
 BOZZA: STEVANATO SANDRO  
 DOLO, 26 LUG. 2011



14/06/2011  
 SANDRO STEVANATO

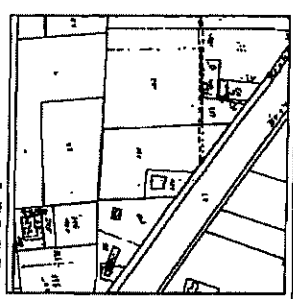
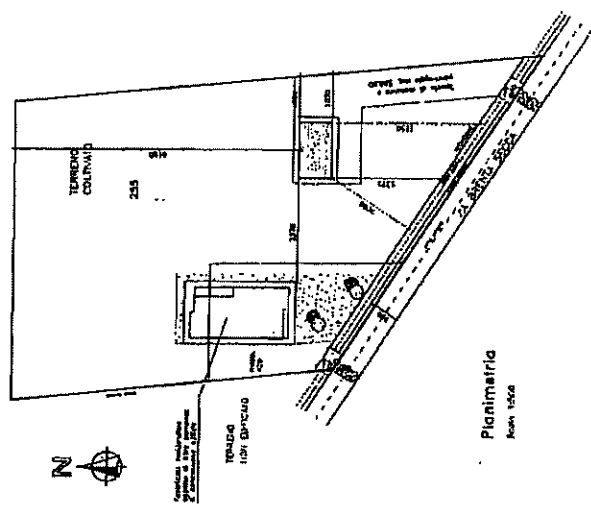
N=60500

E=43600

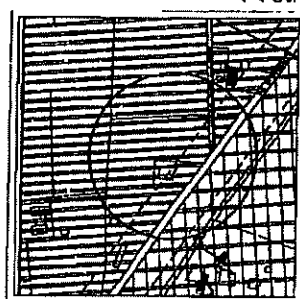
ALLEGATO 25/b  
PG 1 DI PG 1

**Legenda**

	Unità di proprietà
	Proprietà esclusiva propria di due comitati di concessione uffici
	Area industriale ed uso attività terziarie
	Viaria
	Altri
	Servizi di pubblica utilità (semplice uso. 200/20)



**ESTRATTO DI MAPPA**  
Comune di Dolo  
Foglio 20, mappe 243-142  
Scala 1:2000



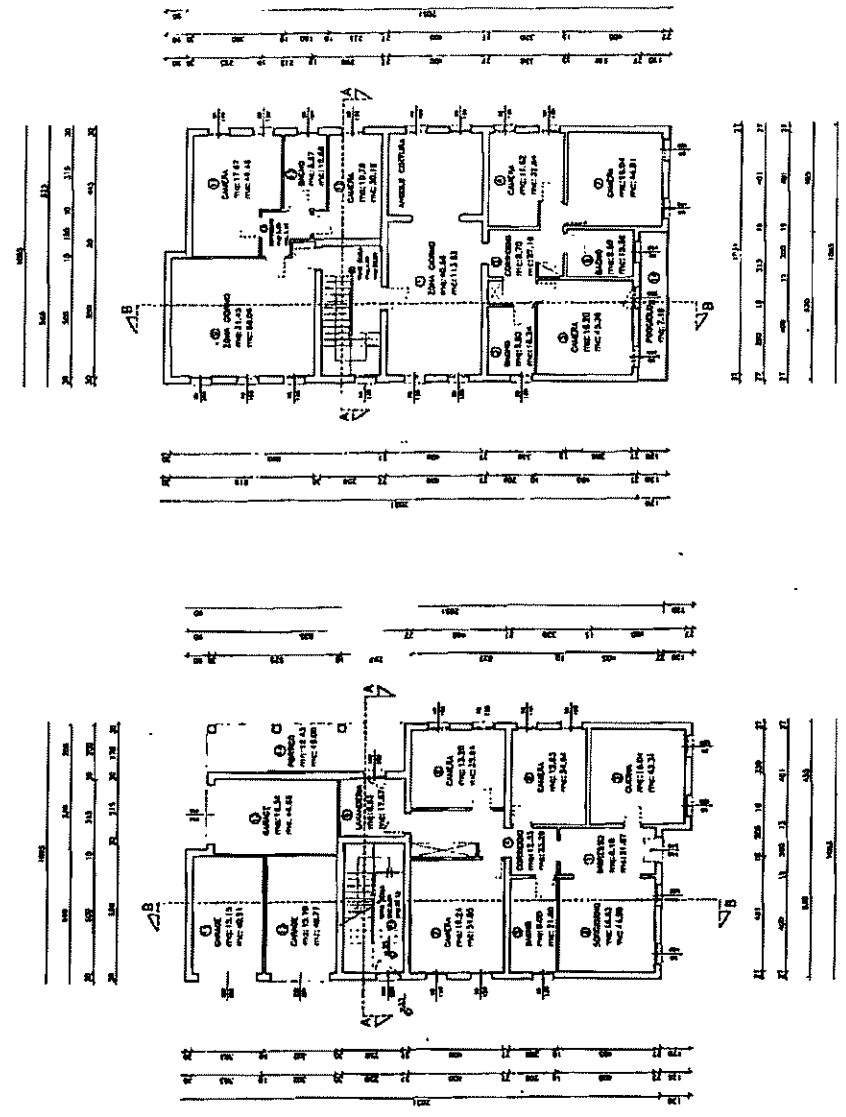
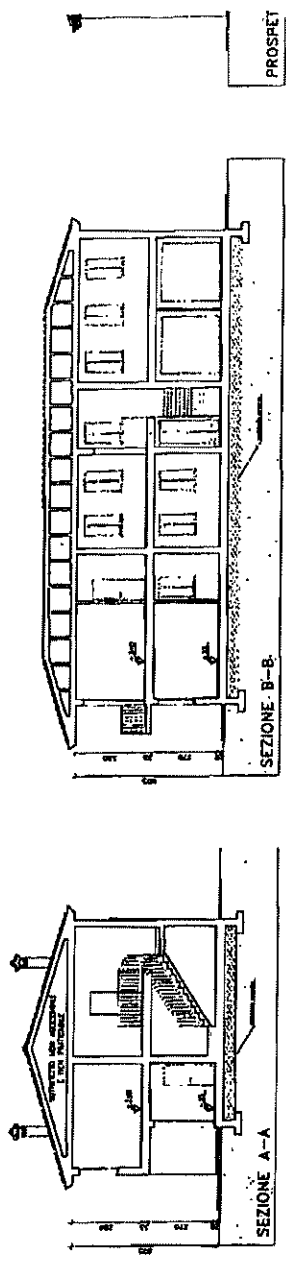
**ESTRATTO DI P.R.G.**  
Comune di Dolo  
Scala 1:2000

<b>Studio Tecnico Associato</b>		Via Venezia 1/A, 30135 30137 (VI) Tel. 0445/460000 Fax 0445/460001 P.le G. Cesare, 1 - 30138 (VI) - Tel. 0445/460002	
<p><b>COMUNE DI DOLO</b> Via di Chiavari 10 30135 Dolo (VI) - Tel. 0445/460000</p>		<p><b>COMUNE DI DOLO</b> Via di Chiavari 10 30135 Dolo (VI) - Tel. 0445/460000</p>	
<p><b>PROVINCIA DI VENEZIA</b></p>		<p><b>PROVINCIA DI VENEZIA</b></p>	
<p><b>PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO TURISTICO RUSTICO IN VIA BRENTASECCA N. 15</b></p>		<p><b>PROVINCIA DI VENEZIA</b></p>	
<b>TAVOLA</b>	<b>7 PLANMETRIE</b>	<p><b>STRUTTI PLANIMETRIE</b></p>	
<b>CITTA'</b>		<p><b>TE. ARCHITETTO</b></p>	
<p><b>TE. ARCHITETTO</b></p>		<p><b>TE. ARCHITETTO</b></p>	



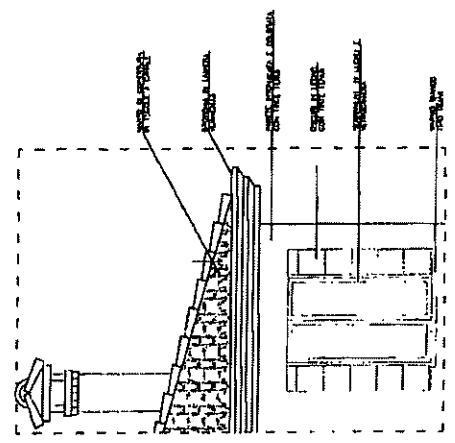






PIANTA PIANO PRIMO

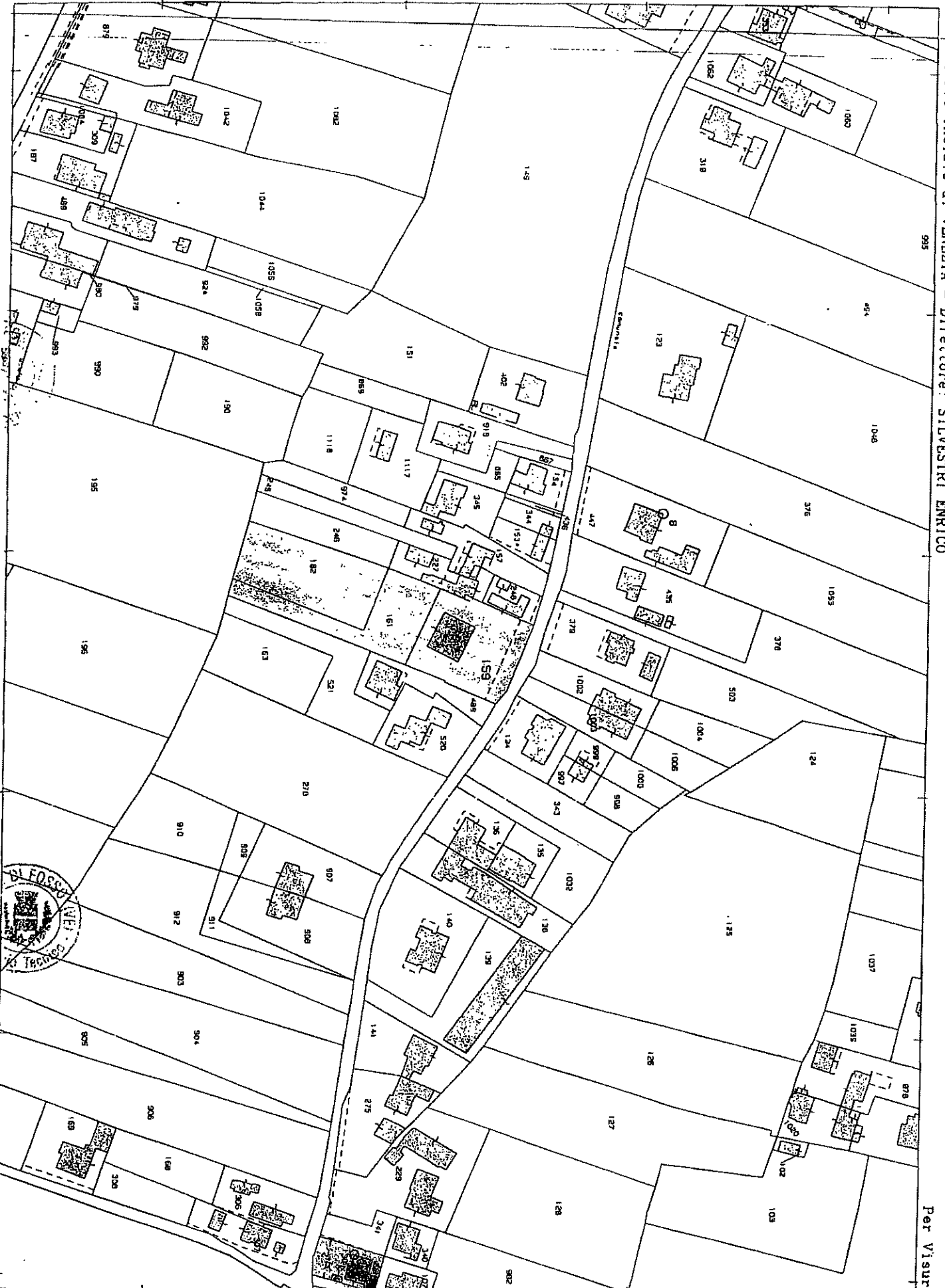
PIANTA PIANO TERRA



PARTICOLARE  
Scala 1:20

<b>Studio Tecnico Associato</b>		COMUNE DI DOLO Ufficio Tecnico Via... Venezia / C. M. 30 014.000	
P.A. 100/100/100 P.L. 100/100/100 P.S. 100/100/100		COMUNE DI DOLO Ufficio Tecnico Via... Venezia / C. M. 30 014.000	
A. RESPONSABILE DEL PROGETTO ING. ARCHITETTO...			
COORDINATA CON PRESCRIZIONI DELLA CONSORZIO EDILIZIA			
<b>COMUNE</b>	<b>DOLO</b>	<b>Provincia di Venezia</b>	
<b>PROGETTO</b>	RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO PER RICOVERO TRE UNITA' ABITATIVE IN VIA BRENTASICA N° 15		
<b>TAVOLA</b>	<b>3 PROGETTO</b>		
<b>DITTA</b>	[Redacted] [Redacted]		
<b>LA RICHIEDENTE</b>	[Redacted] [Redacted]		







STUDIO TECNICO - GEOMETRA - PERRI

VIA [redacted] TEL. [redacted]  
30030 [redacted]  
Codice Fiscale [redacted]  
Partita [redacted]

ALLEGATO 27/b  
PG d DI PG4

omune di Fossò

rato di fatto dei fabbricati siti in via Bredo  
.97, allegato alla domanda di condono edilizio  
.0495258400 dell' 1-4-86 prot. n. 1493

Ditta: [redacted]

scala 1:100

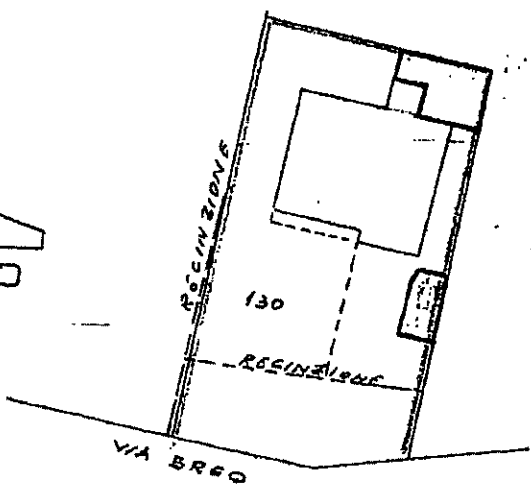
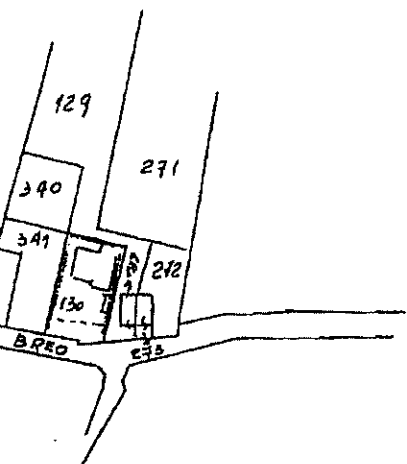
COMUNE DI FOSSO		
UFFICIO PROTOCOLLO		
15 APR. 1988		
N°	7221	Classe

ABUSO COMMESSO NEL 1975

Copia conforme al progetto di cui alla  
Concessione Edilizia in regolarità N° 81  
in data 10/10/86  
Fossò, li 10/10/86

IL GEOMETRA  
[Signature]  
[Stamp]

TRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI FOSSO  
Foglio 6 - MAPPALE 130  
Scala 1:2000

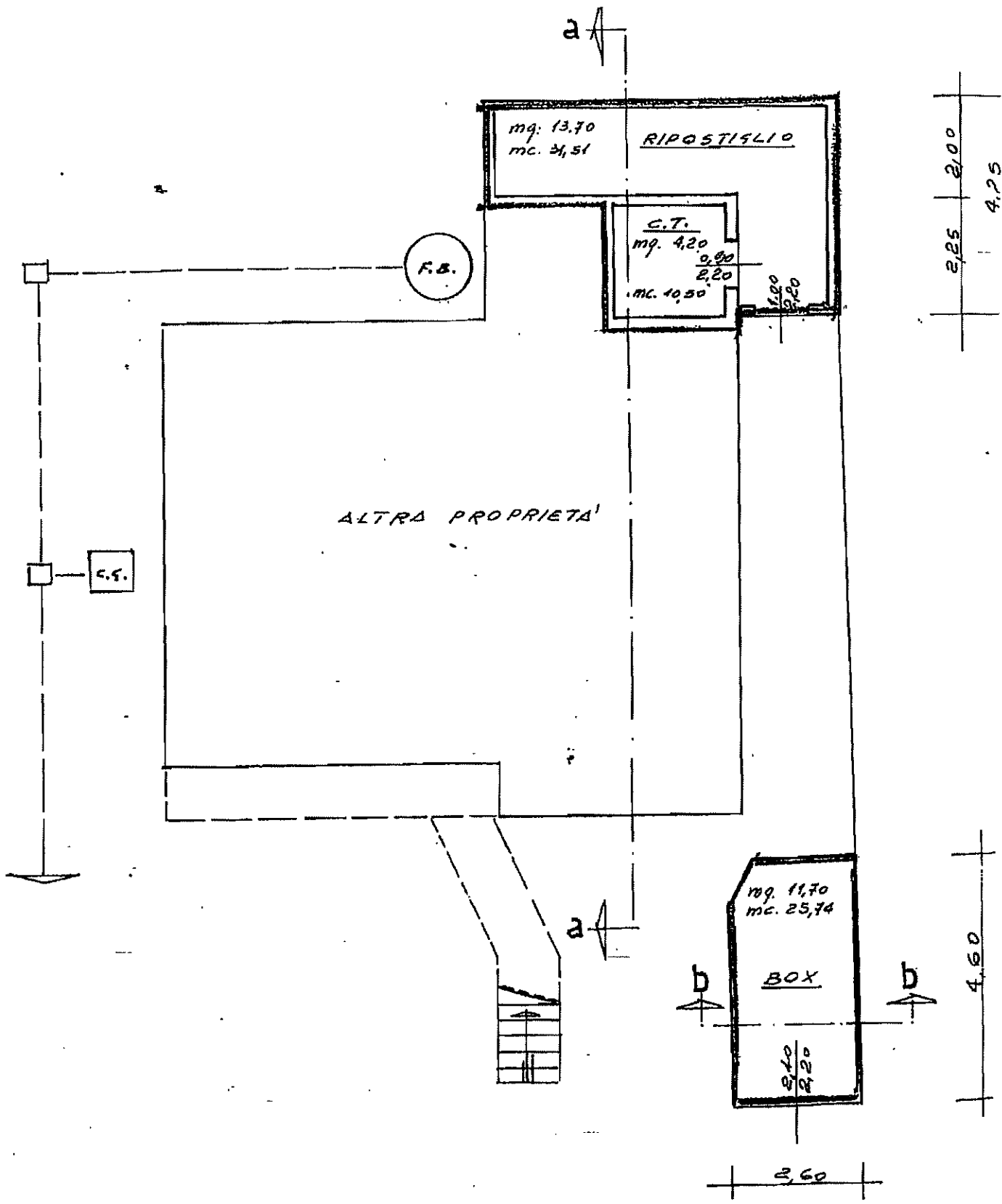


RILIEVO SCALA 1:500

il proprietario

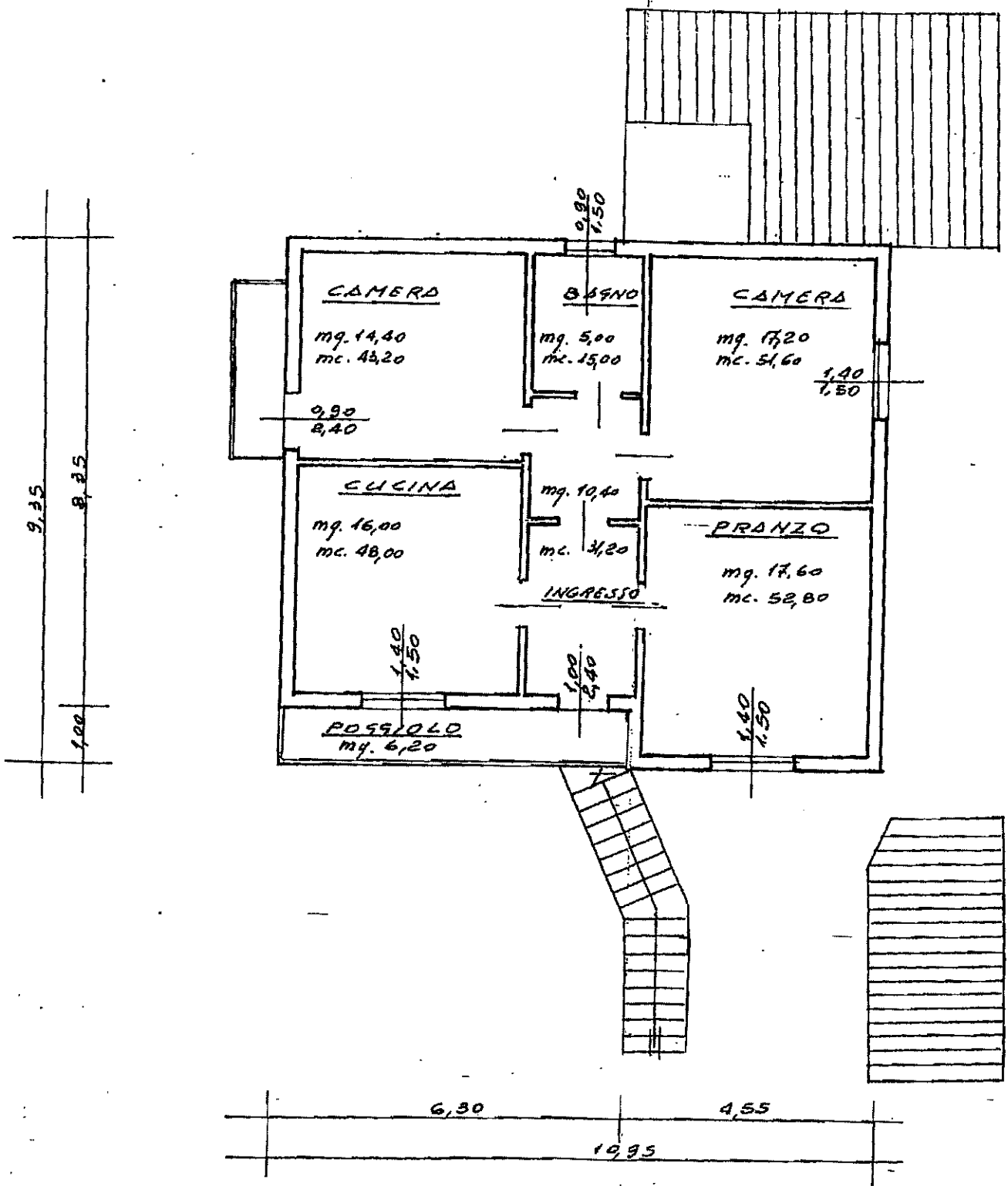
il progettista

6,55  
 2,10 | 2,55 | 1,90  
 ALLEGATO 24/1  
 PG 2 DI PG 4



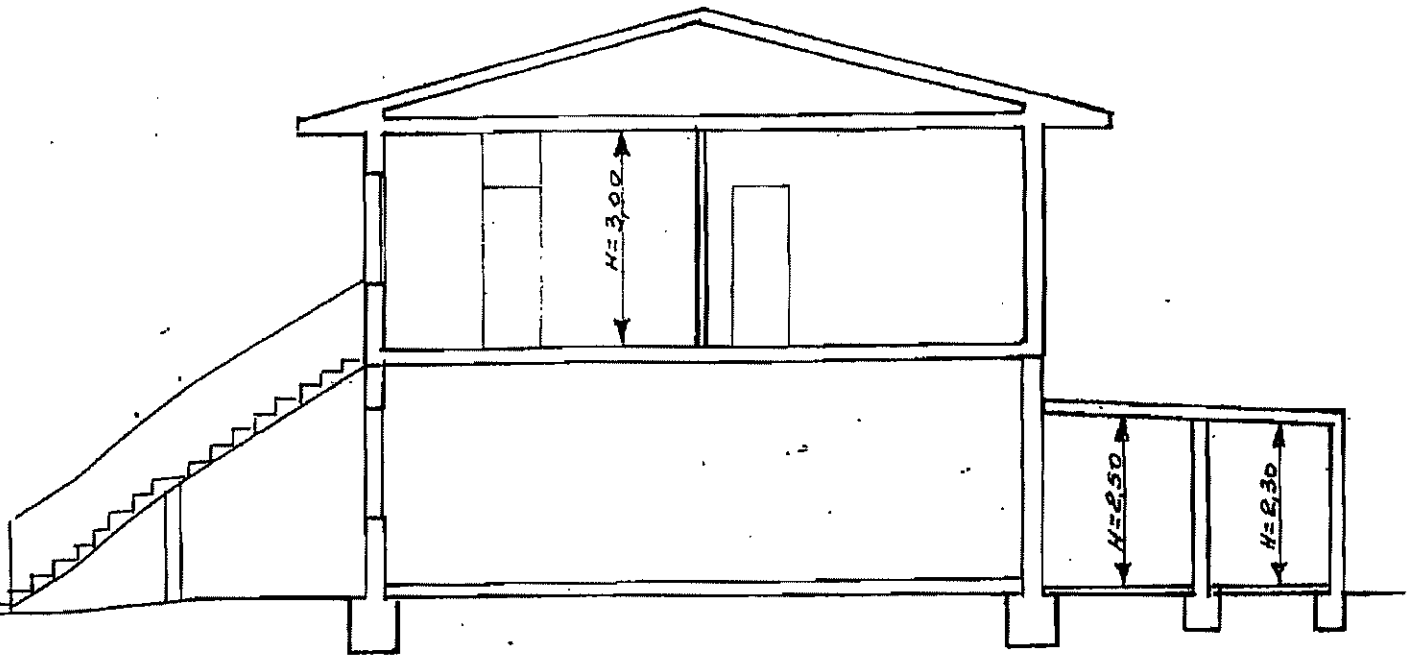
pianta piano terra

ALLEGATO 27/b  
PG 3 DI PG 4

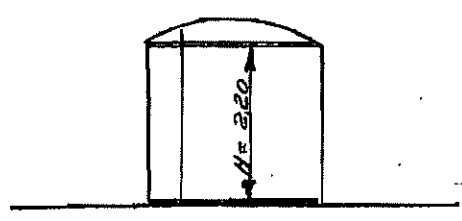


pianta piano primo

ALLEGATO 24/b  
PG 4 DI PG 4



sezione a - a



sezione b - b

# Studio Tecnico Associato BETTINI

a. Geom. [REDACTED]  
 ig. [REDACTED]  
 eom. [REDACTED]

Via [REDACTED], 30030 [REDACTED] (VE)  
 Tel. [REDACTED] Fax [REDACTED]  
 P.I. [REDACTED] e-mail [REDACTED]

35204

COMUNE DI FOSSO  
 UFFICIO PROTOCOLLO  
 17 GEN. 2006  
 798 CAT. .... CL. ....

ALLEGATO 28/10  
 PG 1 DI PG 7

Allegato al permesso di  
 Costruire in sanatoria  
 n. 2004/352 del 24/10/2008  
 Il Responsabile dell'area servizi  
 Urbanistica - Edilizia Privata  
 Geom. Marina Coin



CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE N. 326 DEL 24.11.2003

COMUNE FOSSO' Provincia di Venezia

OGGETTO RILIEVO DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE  
 SITO IN VIA BREO n. 34 CONDONO EDILIZIO  
 PRESENTATO IL 09.12.2004

SCALA	1:100
DATA	05.09.2006
DIS.	CC
COG.NT.	Ruff-05

PIANTA U

PLANIMETRIA  
 PIANTE  
 SEZIONE  
 PROSPETTI

RICHIEDENTI  
 [REDACTED]



IL TECNICO  
 [Signature]

# ESTRATTO DI MAPPA

Comune di Fosso'

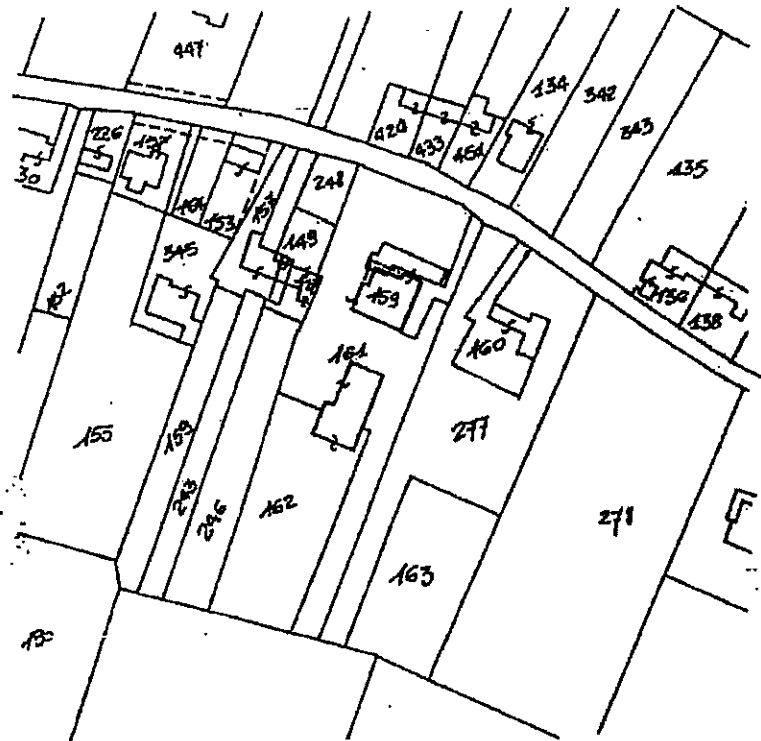
foglio 6 mappali 159 161 162

scala 1:2000

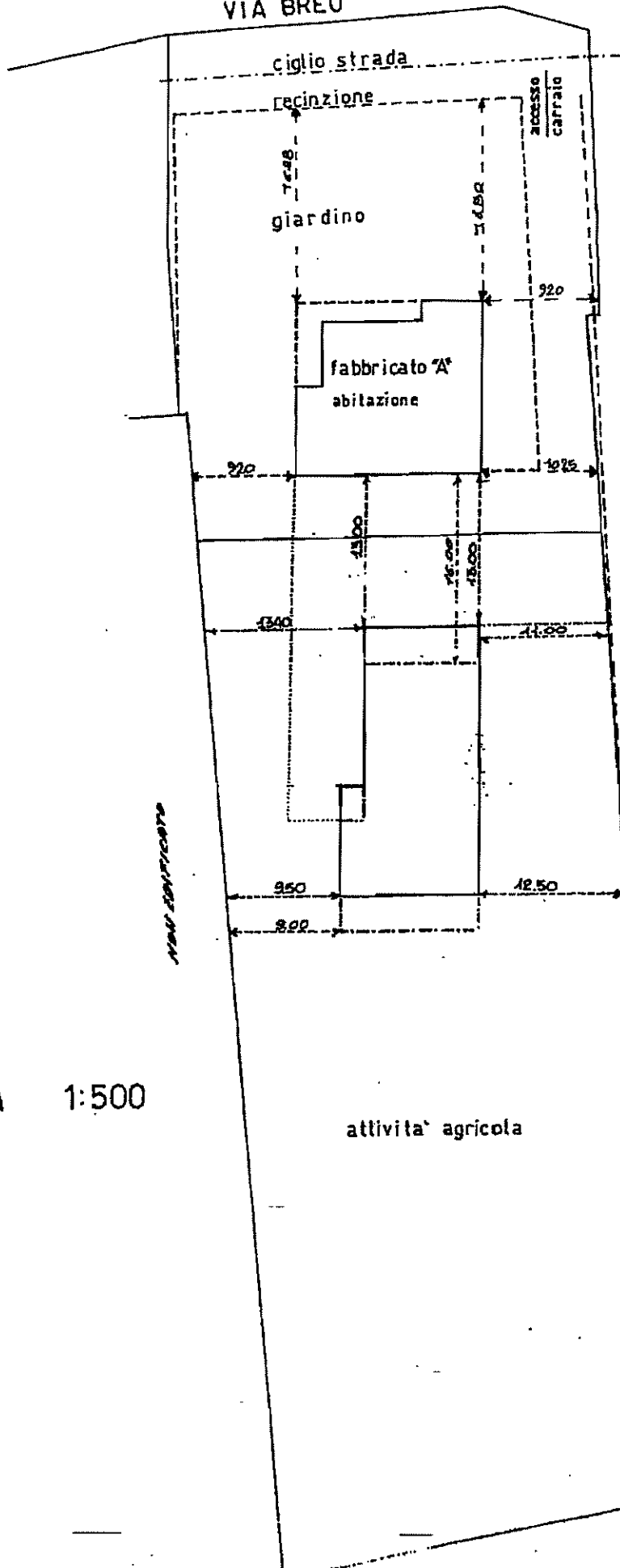
ALLEGATO

PG 2 DI PG 7

28/6



VIA BREO



ALLEGATO 28/56  
PG 3 DI PG 4

NIMETRIA 1:500

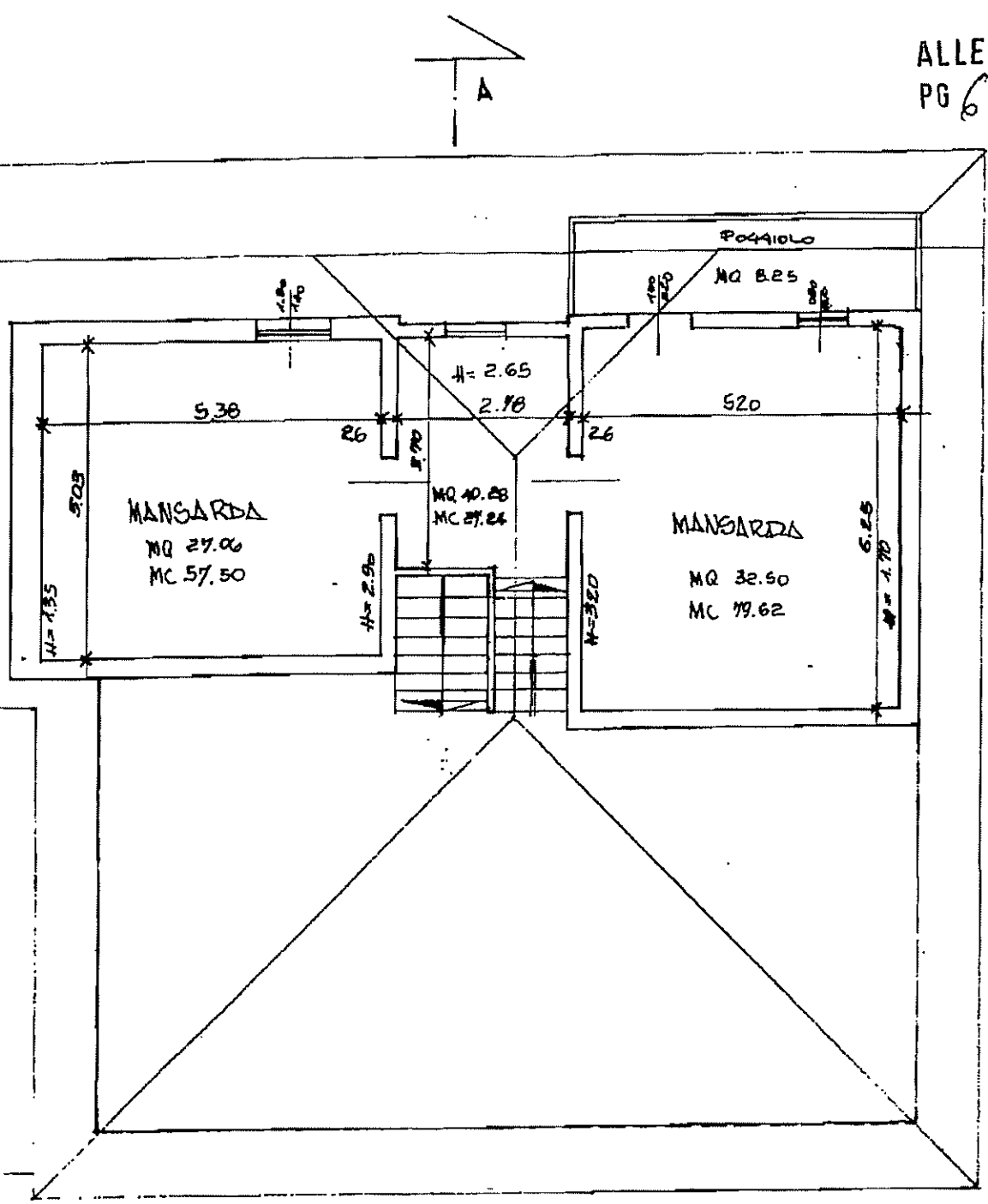
attività agricola





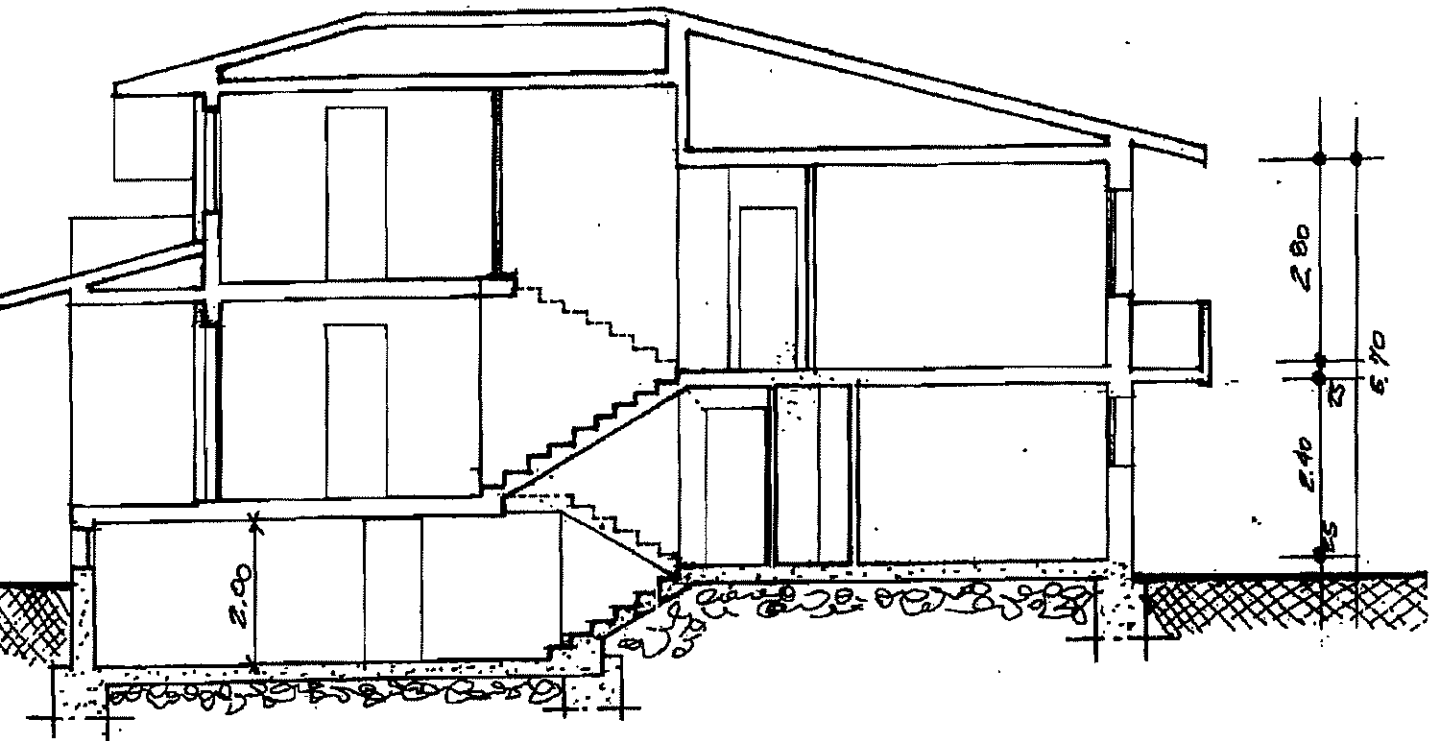


ALLEGATO 28/6  
PG 6 DI PG 7



PIANO MANSARDA

ALLEGATO 28/16  
PG 201 PG 4



SEZIONE A-A

# Studio Tecnico Associato

a. Geom. [redacted]  
 g. [redacted]  
 eom. [redacted]

Via [redacted] 30030 (B)  
 Tel. [redacted] Fax [redacted]  
 Partita Iva [redacted]

207 99

ALLEGATO 29  
 PG 1 DI PG 3

Copia conforme al progetto approvato  
 della Commissione Edilizia  
 in data 08-10-1999  
 a Fossò, li 28-08-2000  
 IL TECNICO COMUNALE

Copia conforme al progetto approvato  
 della Commissione Edilizia  
 in data 28/08/2000  
 a Fossò, li 28/08/2000  
 IL TECNICO COMUNALE

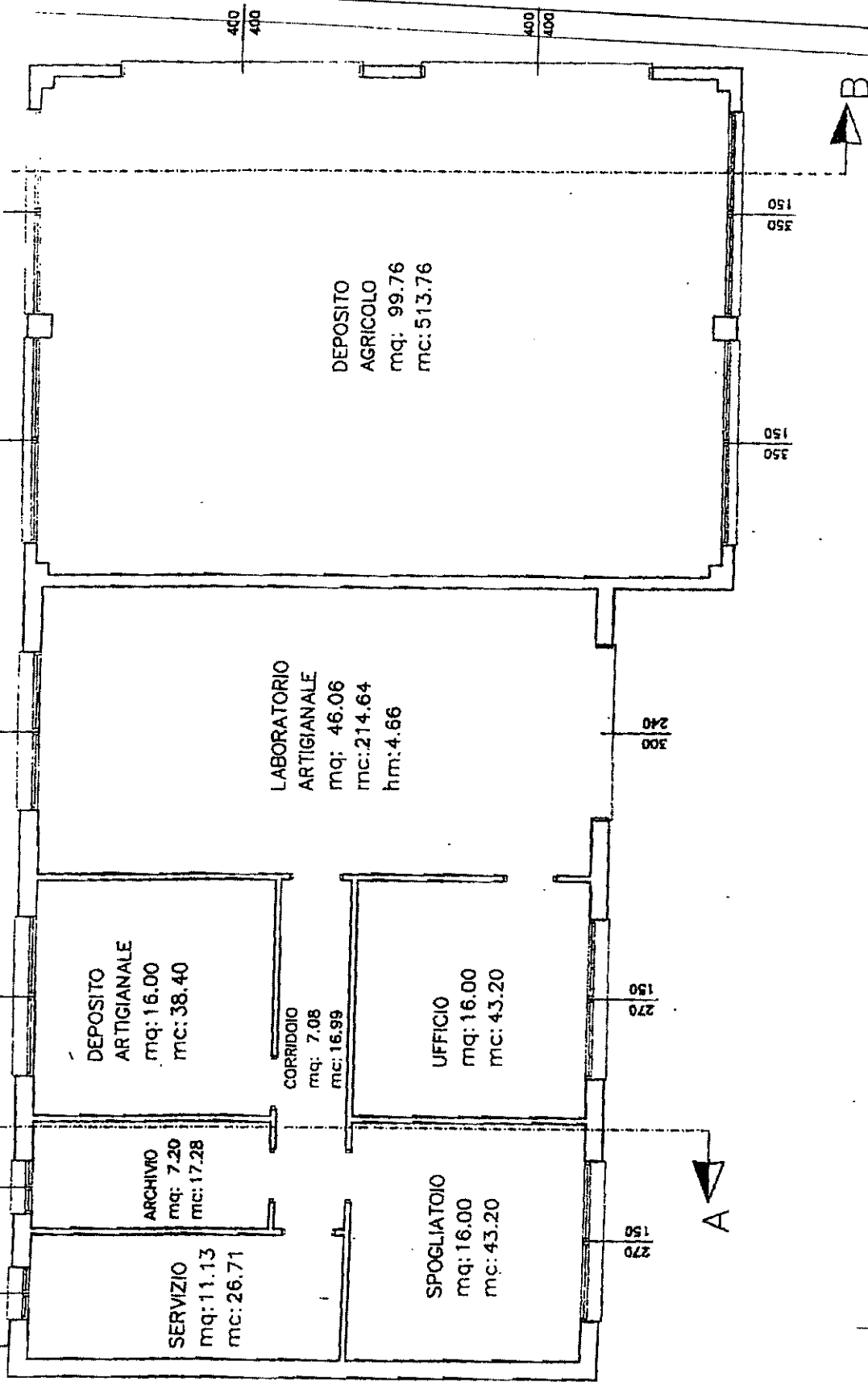


IL RESPONSABILE  
 SERVIZI TECNICI  
 GEOM. ADRIANO SALVATO

COMUNE DI FOSSO  
 UFFICIO PROTOCOLLO  
 - 7 OTT. 1999  
 N. 541 P. CAT. LO. CL. P. F.

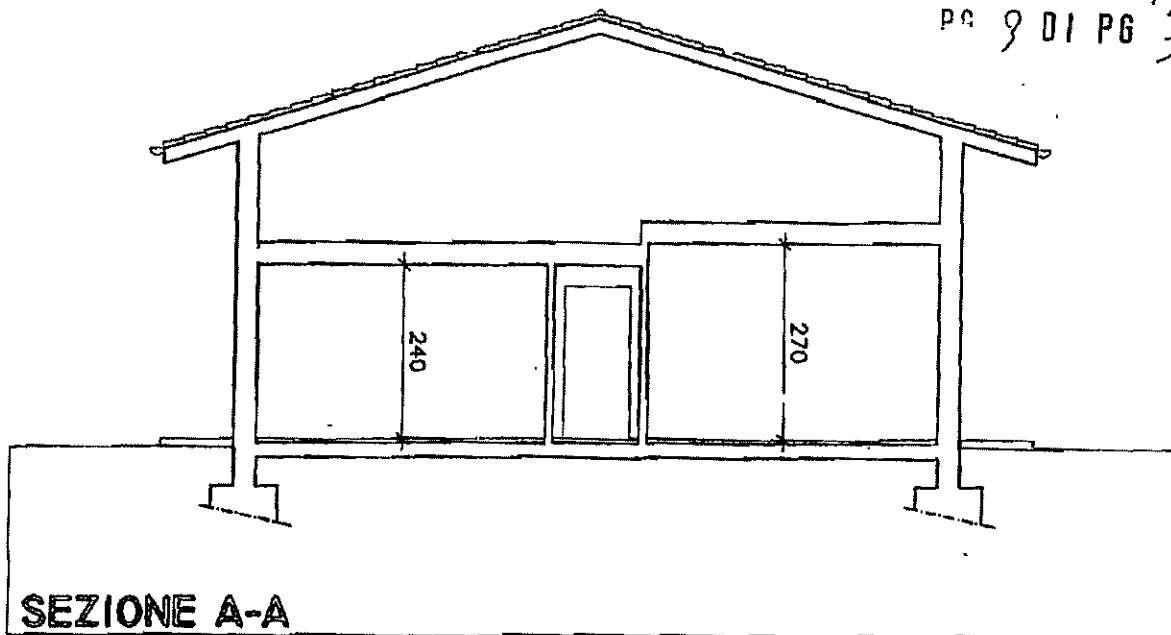
VARIANTE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 97 L.R. 61/85  
 ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 128 DEL 14.07.1997.

COMUNE	FOSSO' Provincia di Venezia									
OGGETTO	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE, CAMBIO D'USO FAB.A E COSTRUZIONE ANNESSO RUSTICO IN VIA BREO N°40	<table border="1"> <tr><td>SCALA</td><td>1:100</td></tr> <tr><td>DATA</td><td>04.10.99</td></tr> <tr><td>DIS.</td><td>BA</td></tr> <tr><td>COD.INT.</td><td>RUFFU</td></tr> </table>	SCALA	1:100	DATA	04.10.99	DIS.	BA	COD.INT.	RUFFU
SCALA	1:100									
DATA	04.10.99									
DIS.	BA									
COD.INT.	RUFFU									
VOLUME	3 MODIFICATO	<table border="1"> <tr><td>PIANTE</td></tr> <tr><td>SEZIONI</td></tr> <tr><td>PROSPETTI</td></tr> <tr><td>PROSPETTI</td></tr> </table>	PIANTE	SEZIONI	PROSPETTI	PROSPETTI				
PIANTE										
SEZIONI										
PROSPETTI										
PROSPETTI										
DATA	[redacted]									
RICHIEDENTI	[redacted]									

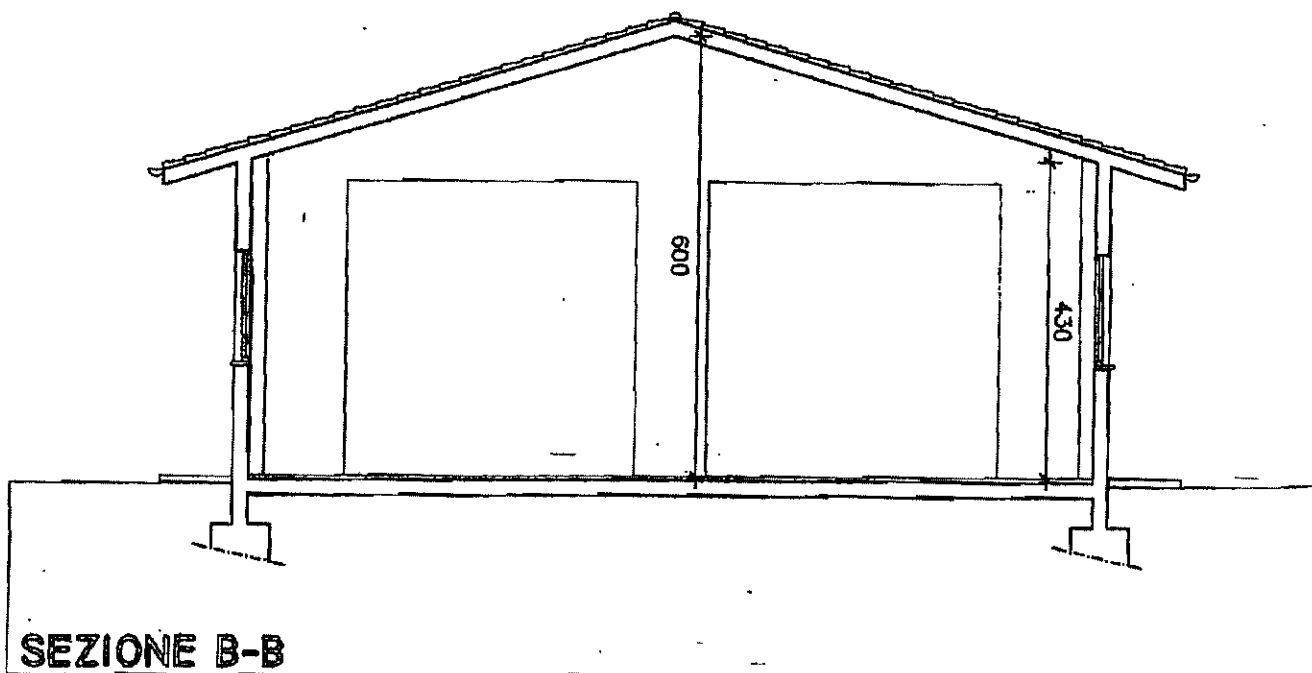


ALLEGATO *29/16*  
 PG 2 DI PG 3

ALLEGATO *29/16*  
PG 9 DI PG 3



SEZIONE A-A



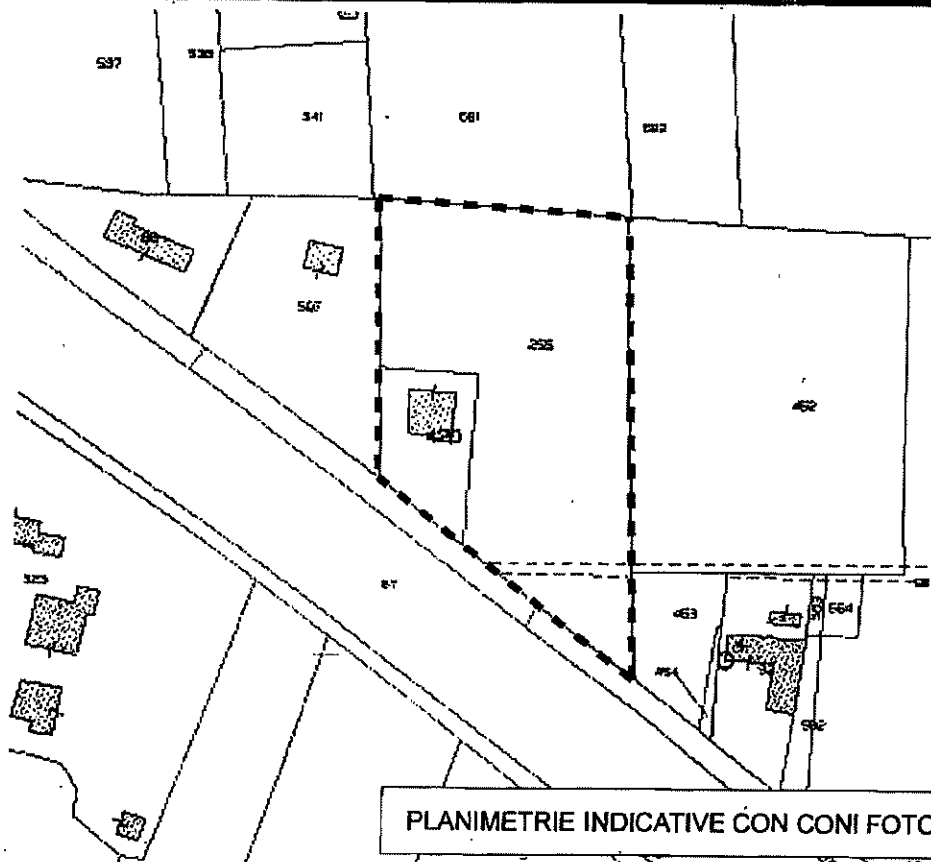
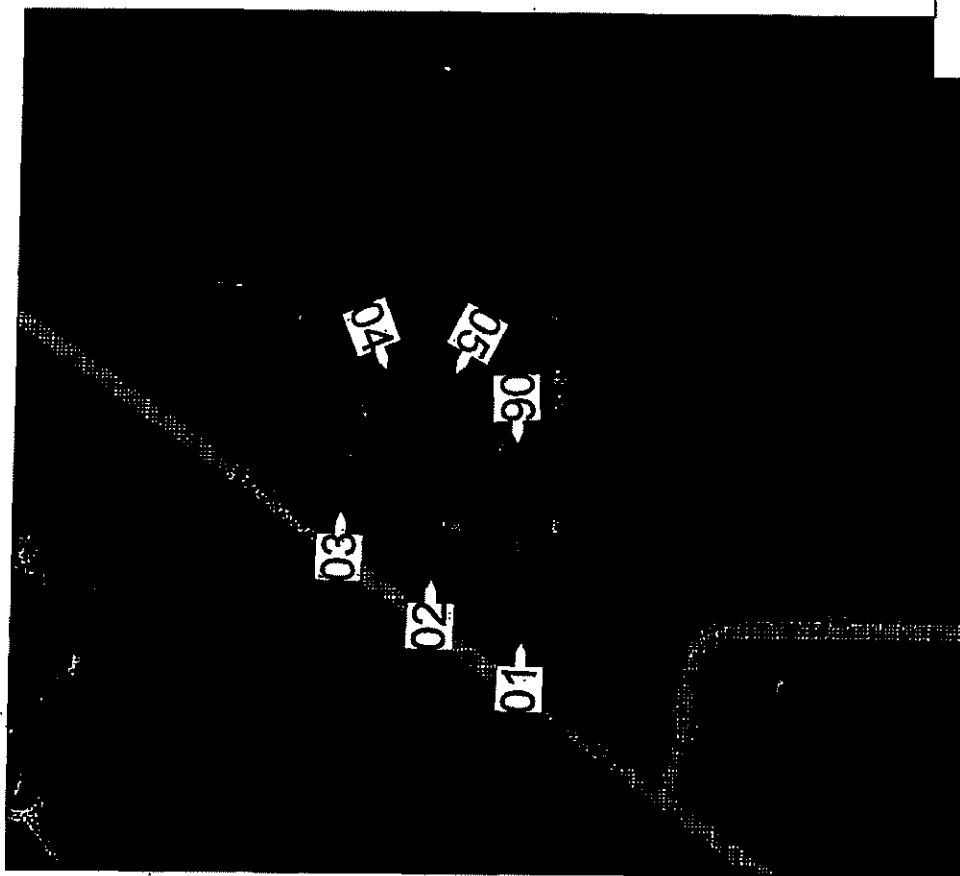
SEZIONE B-B

**LOTTO "A"**

Dolo  
Via Brentasecca 15

ALLEGATO 31  
PG 1 DI PG 7

FOTO SATELLITE



N.C.T. Dolo  
Fg. 20 mapp. 420 - 255

ESTRATTO N.C.T.

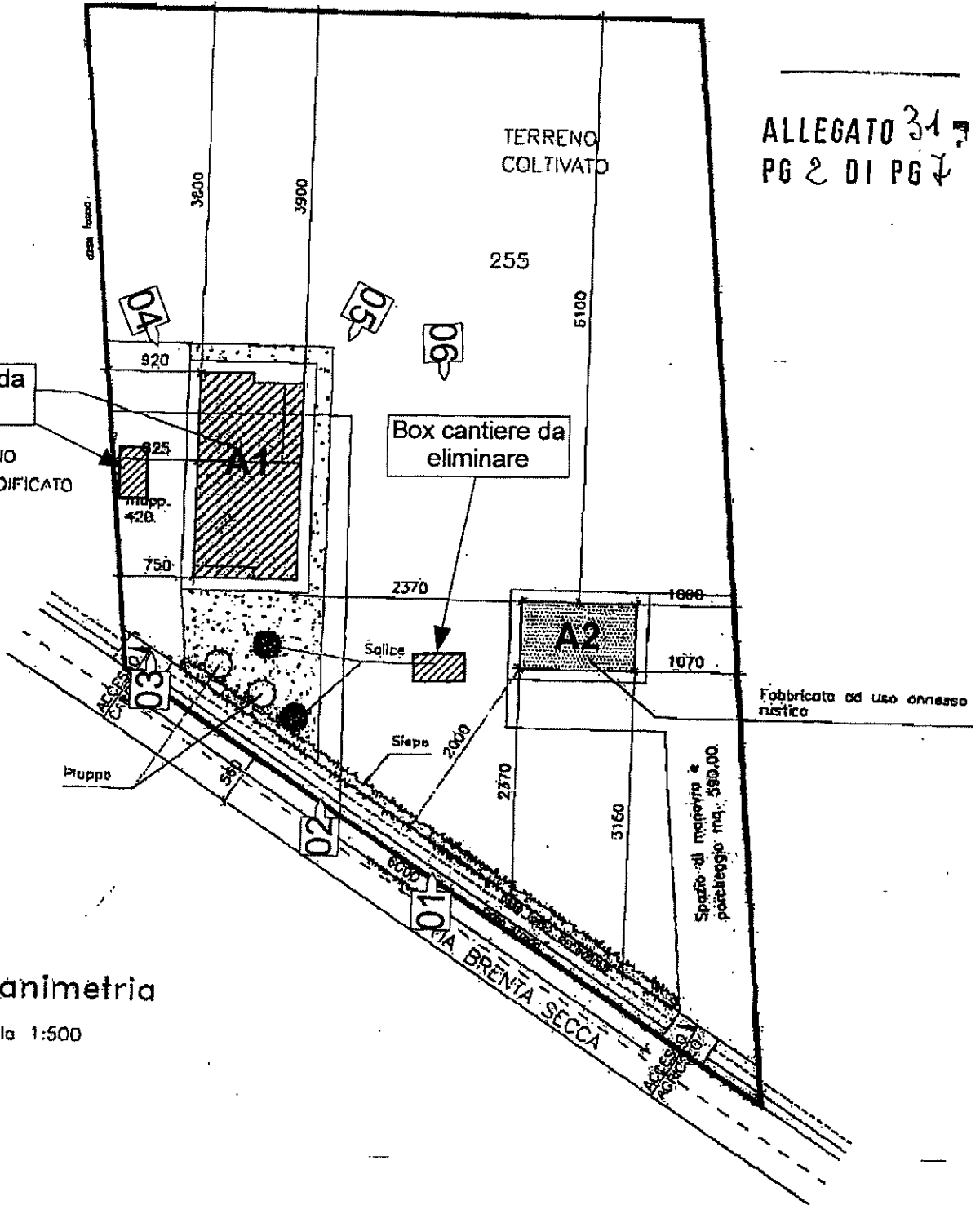


PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "A"

ALLEGATO 31  
PG 2 DI PG 7



Planimetria

Scala 1:500

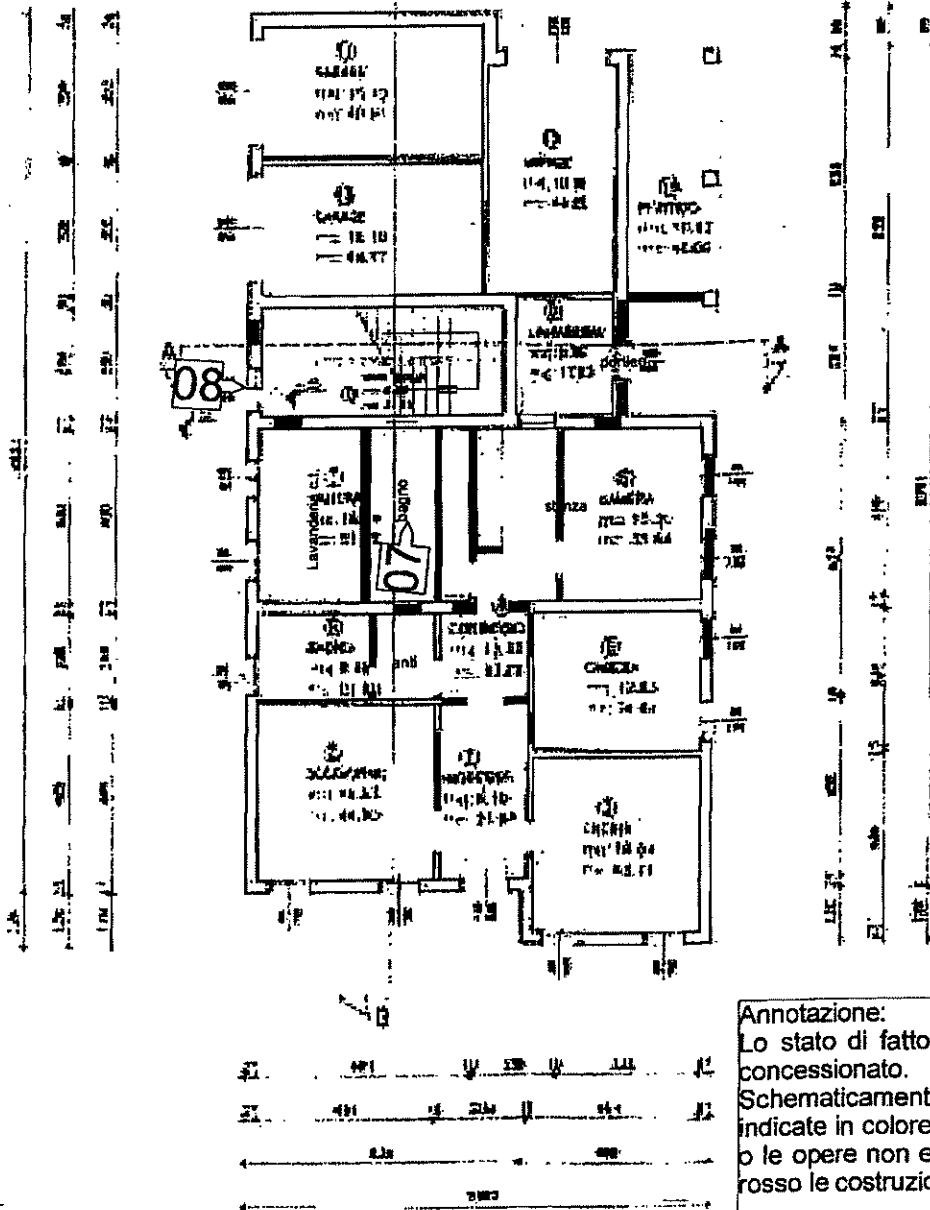
PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
 SANDRO STEVANATO  
 MIRA (VE)  
 TELEFONO [REDACTED]  
 FAX [REDACTED]  
 CELLULARE [REDACTED]



**LOTTO "A"**

ALLEGATO 31  
PG 3 DI PG 7



**Annotazione:**  
 Lo stato di fatto risulta difforme dal concessionario.  
 Schematicamente sono state indicate in colore giallo le demolizioni o le opere non eseguite ed in colore rosso le costruzioni.

PIANTA PIANO TERRA **A1**

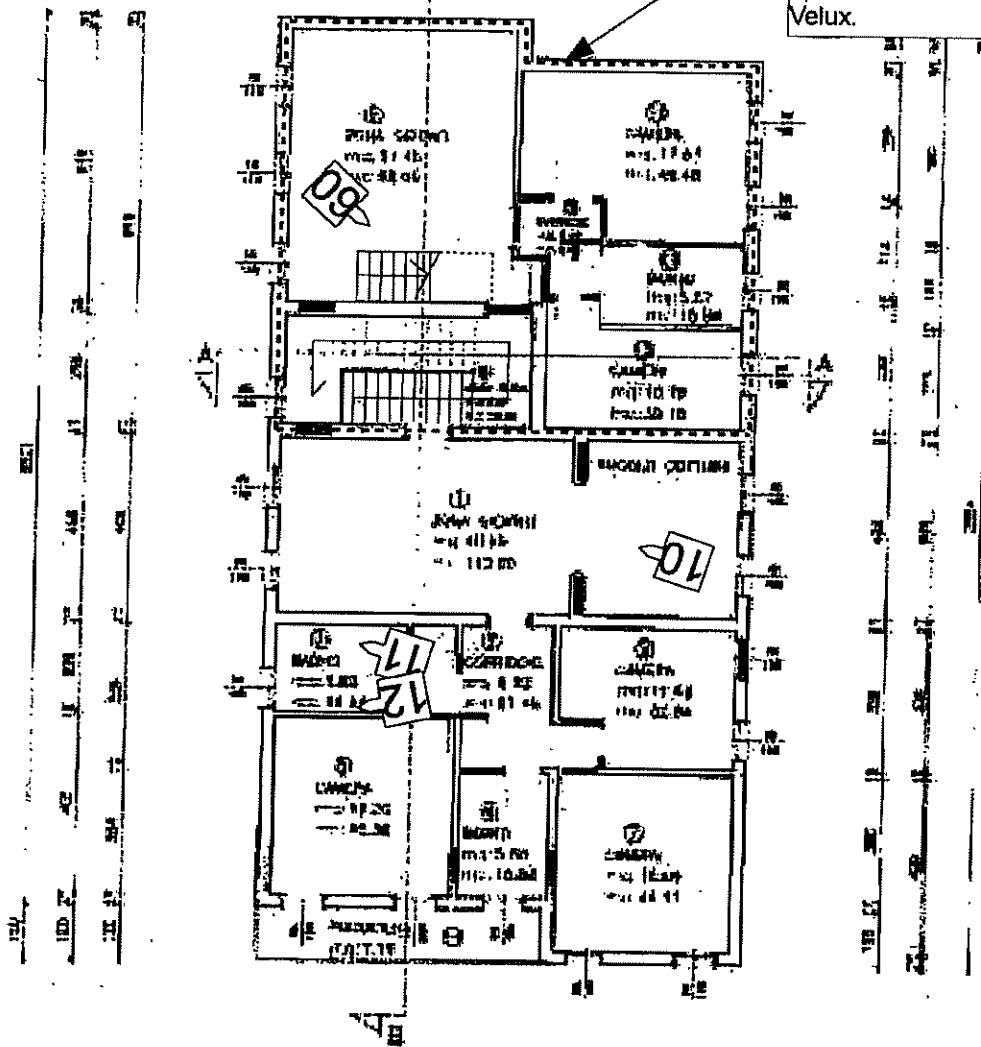
PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO ...  
 SANDRO STEVANATO  
 MIRA (VE)  
 TELEFONO [REDACTED]  
 FAX [REDACTED]  
 CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "A"

Annotazione:

Questa porzione di sottotetto è stata resa accessibile e praticabile con la previsione di installazione di una rampa di scale e la già messa in opera di due finestre a tetto tipo Velux.



ALLEGATO 31  
PG 4 DI PG 7

Annotazione:

Lo stato di fatto risulta difforme dal concessionario. Schematicamente sono state indicate in colore giallo le demolizioni o le opere non eseguite ed in colore rosso le costruzioni.

PIANTA PIANO PRIMO

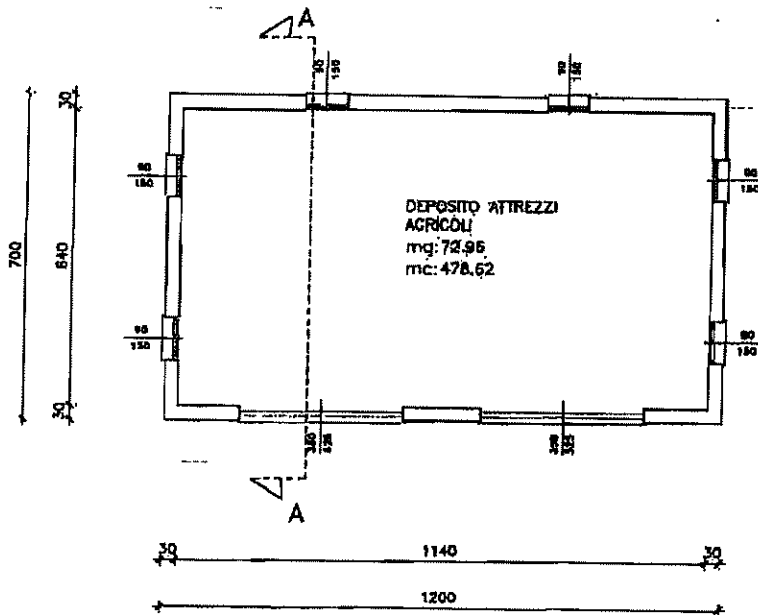
A1

PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "A"

ALLEGATO 31. <sup>7</sup>  
PG 5 DI PG 7



PIANTA PIANO TERRA **A2**

PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "A"

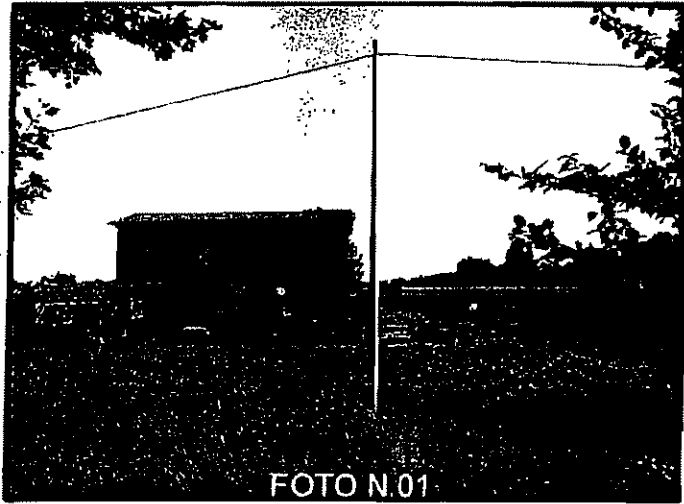


FOTO N.01



FOTO N.02



FOTO N.03

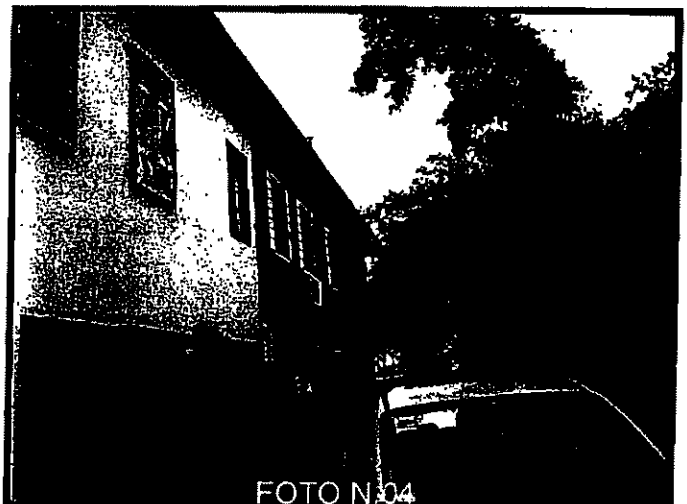


FOTO N.04



FOTO N.05



FOTO N.06

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

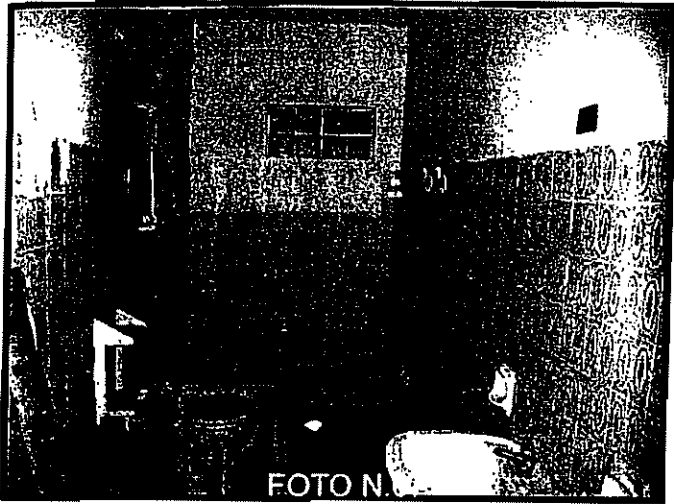


FOTO N. 7

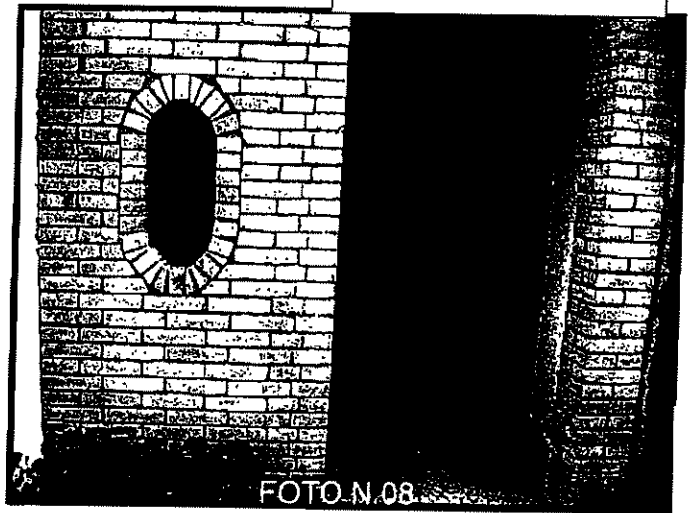


FOTO N. 08

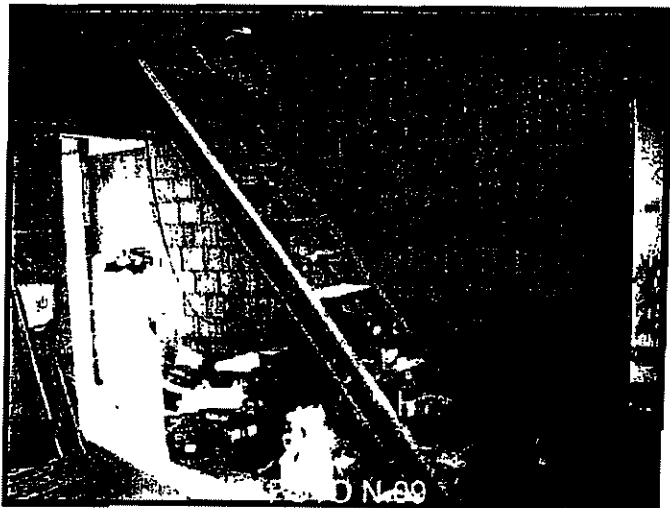


FOTO N. 09

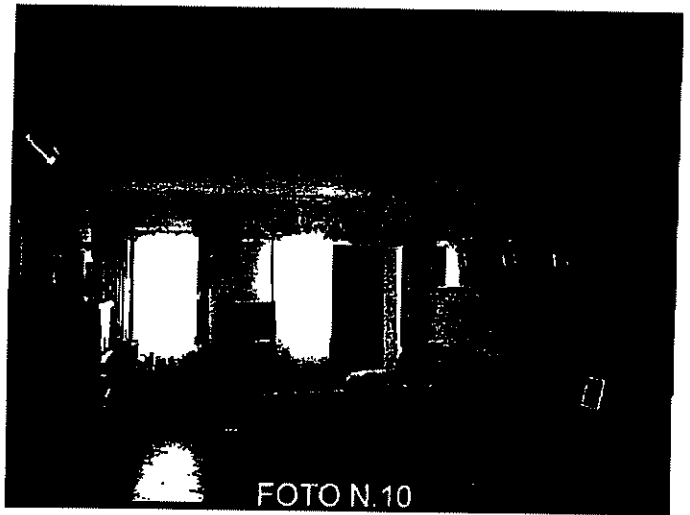


FOTO N. 10

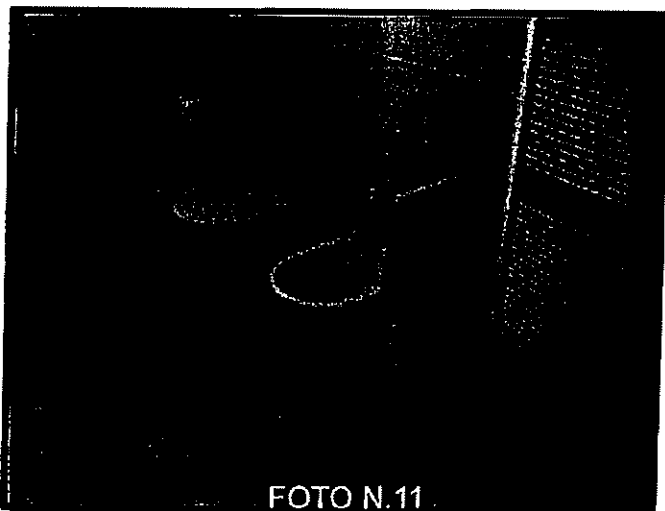


FOTO N. 11



FOTO N. 12

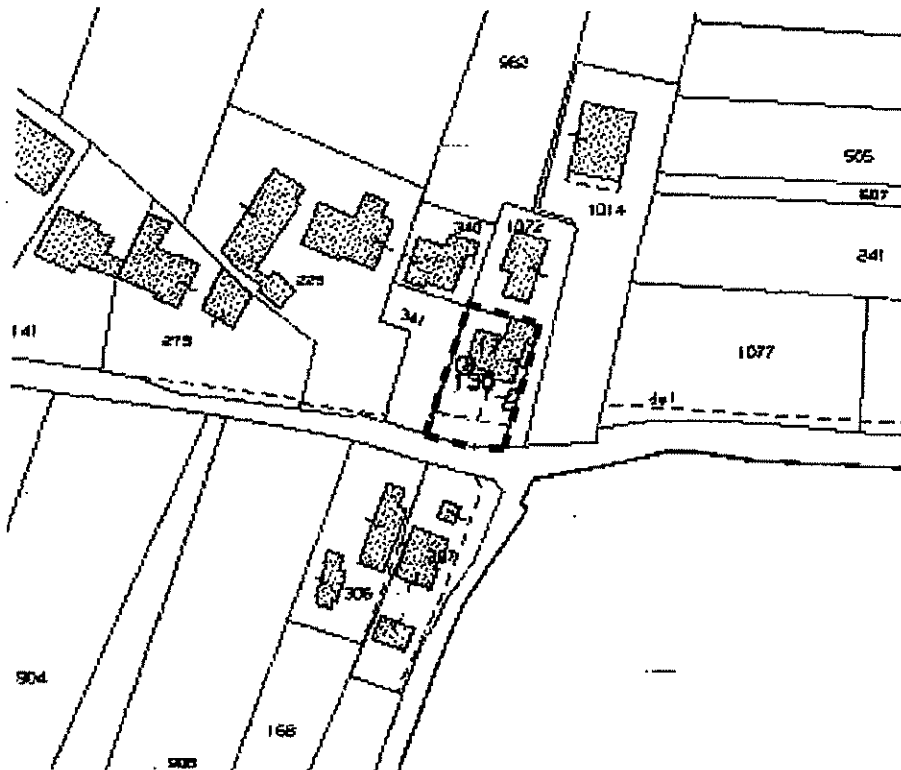
C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

**LOTTO "B"**

Fossò Via Breo 85/1

ALLEGATO 32  
PG 1 DI PG 4

FOTO SATELLITE



N.C.T. Fossò  
Fg. 6 mapp.130

ESTRATTO N.C.T.

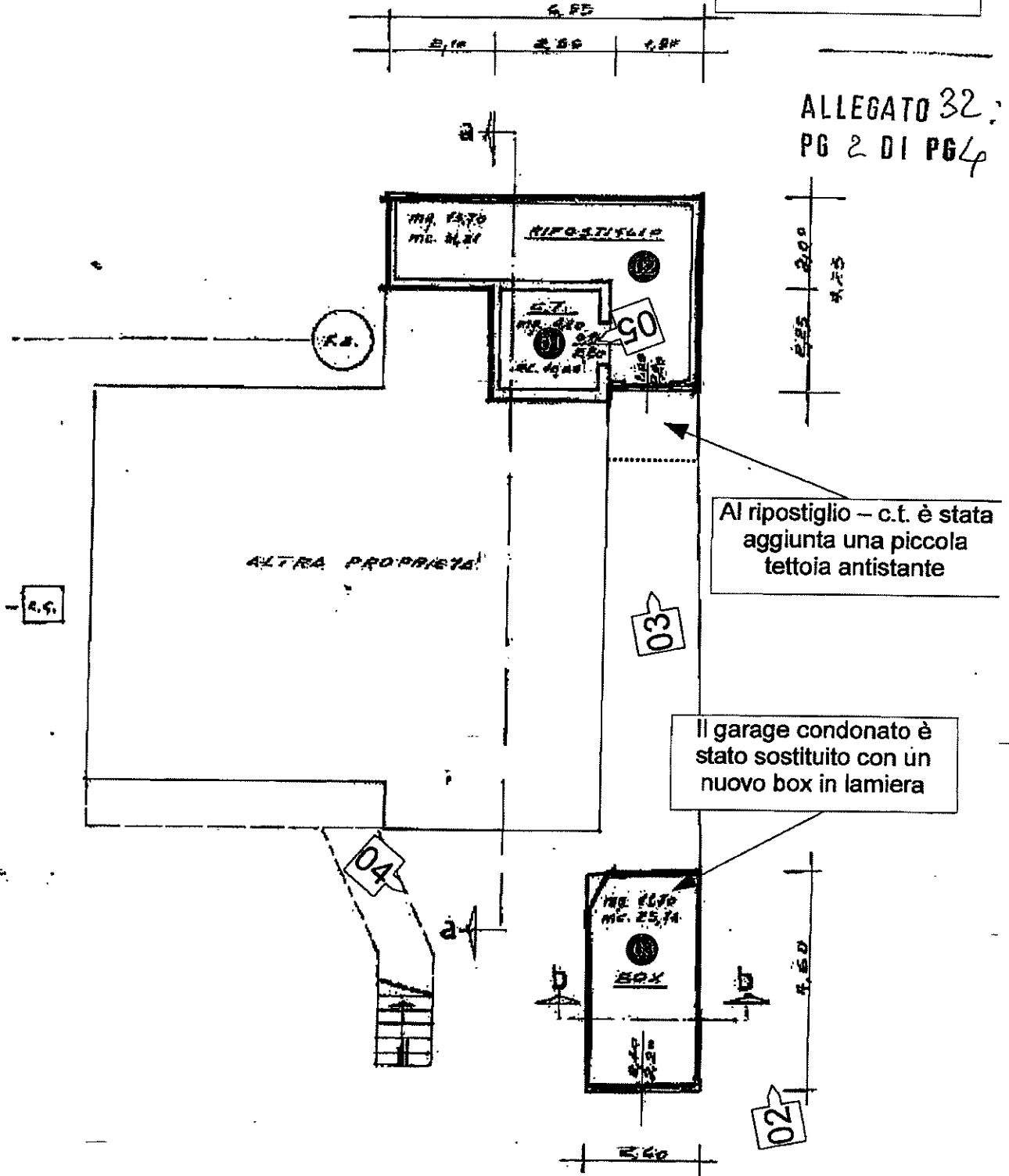


PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "B"

ALLEGATO 32:  
PG 2 DI PG 4

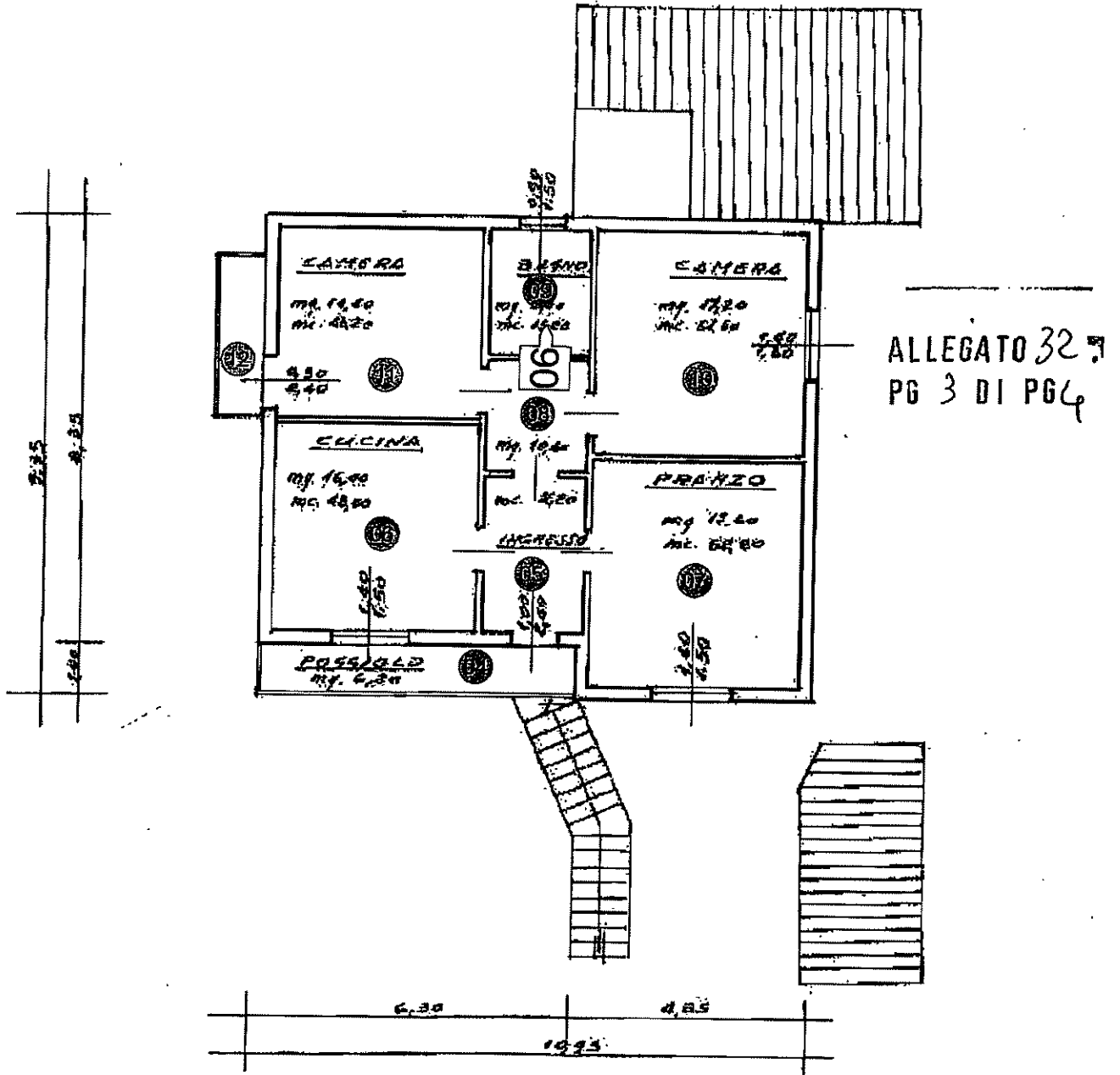


pianta piano terra

PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
 SANDRO STEVANATO  
 MIRA (VE)  
 TELEFONO [REDACTED]  
 FAX [REDACTED]  
 CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "B"



pianta piano primo

PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
 SANDRO STEVANATO  
 MIRA (VE)  
 TELEFONO [REDACTED]  
 FAX [REDACTED]  
 CELLULARE [REDACTED]



ALLEGATO 32.1

PG 4 DI 84

LOTTO "B"

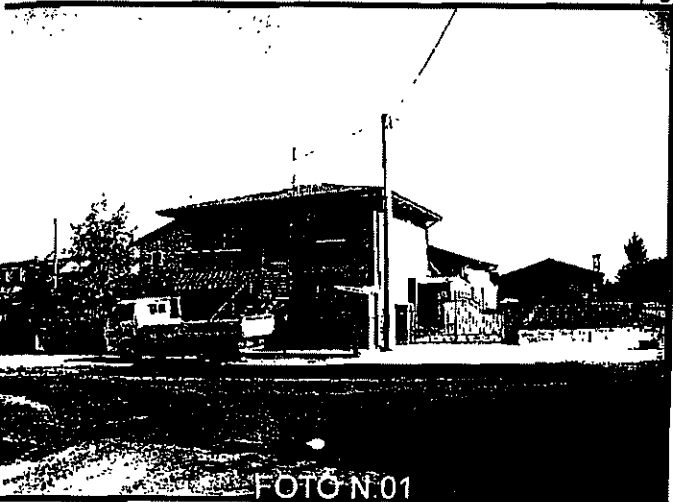


FOTO N.01



FOTO N.02

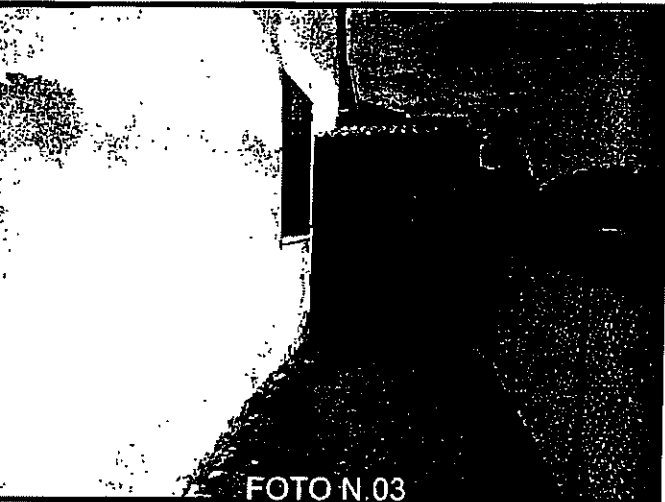


FOTO N.03

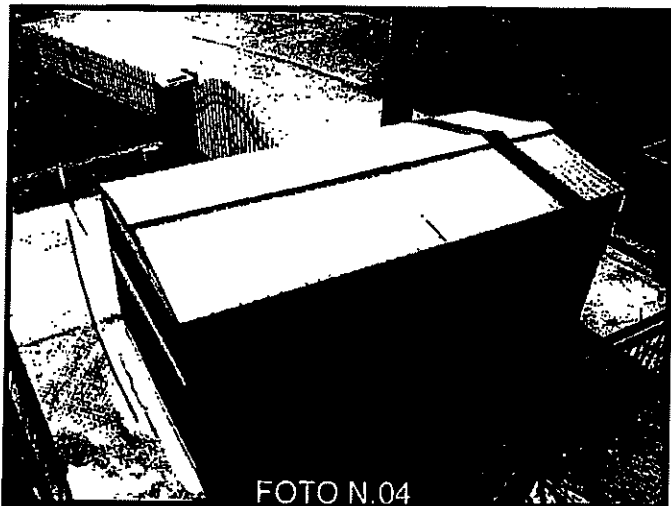


FOTO N.04

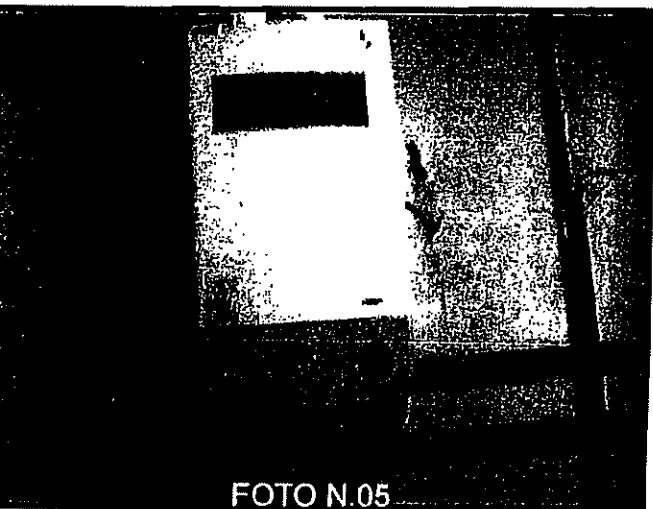


FOTO N.05

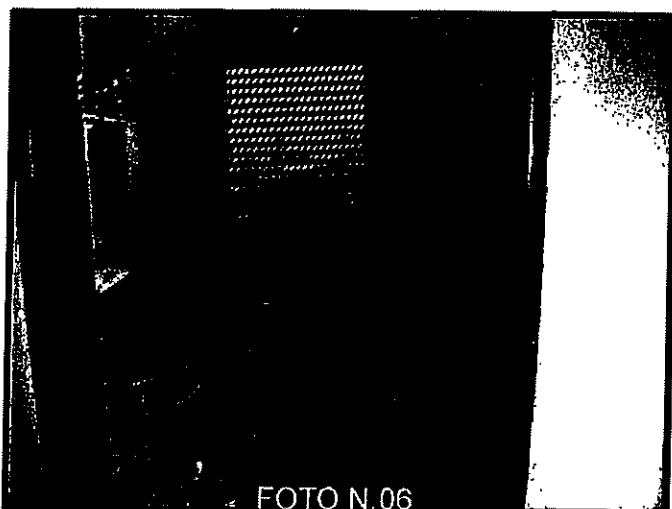


FOTO N.06

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

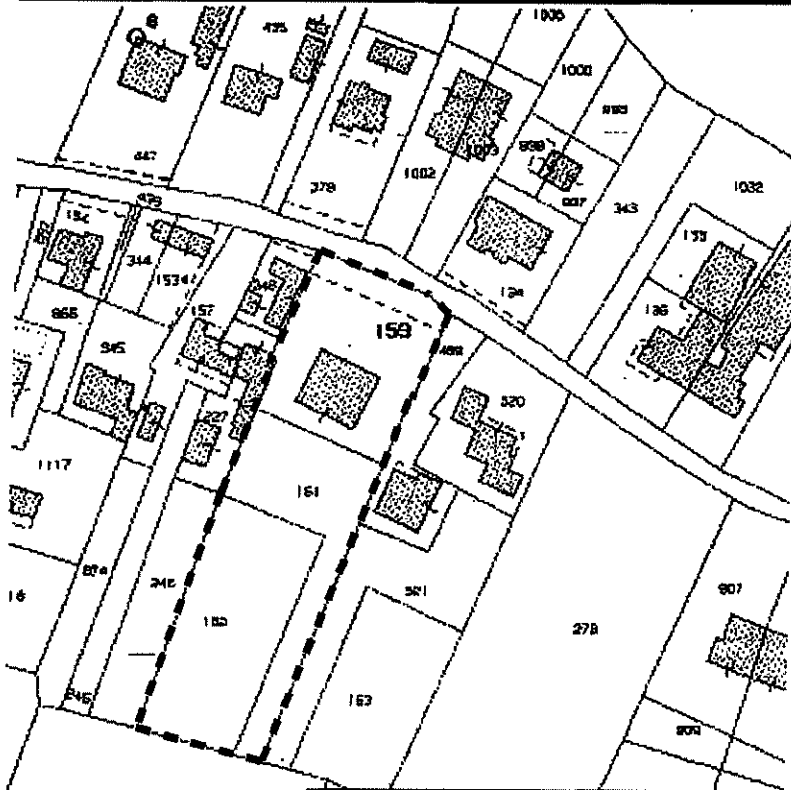
LOTTO "C"

Fossò Via Breo 34



ALLEGATO 33  
PG 1 DI PG 11

FOTO SATELLITE



N.C.T. Fossò  
Fig. 6 mapp. 159 - 161 - 162

ESTRATTO N.C.T.



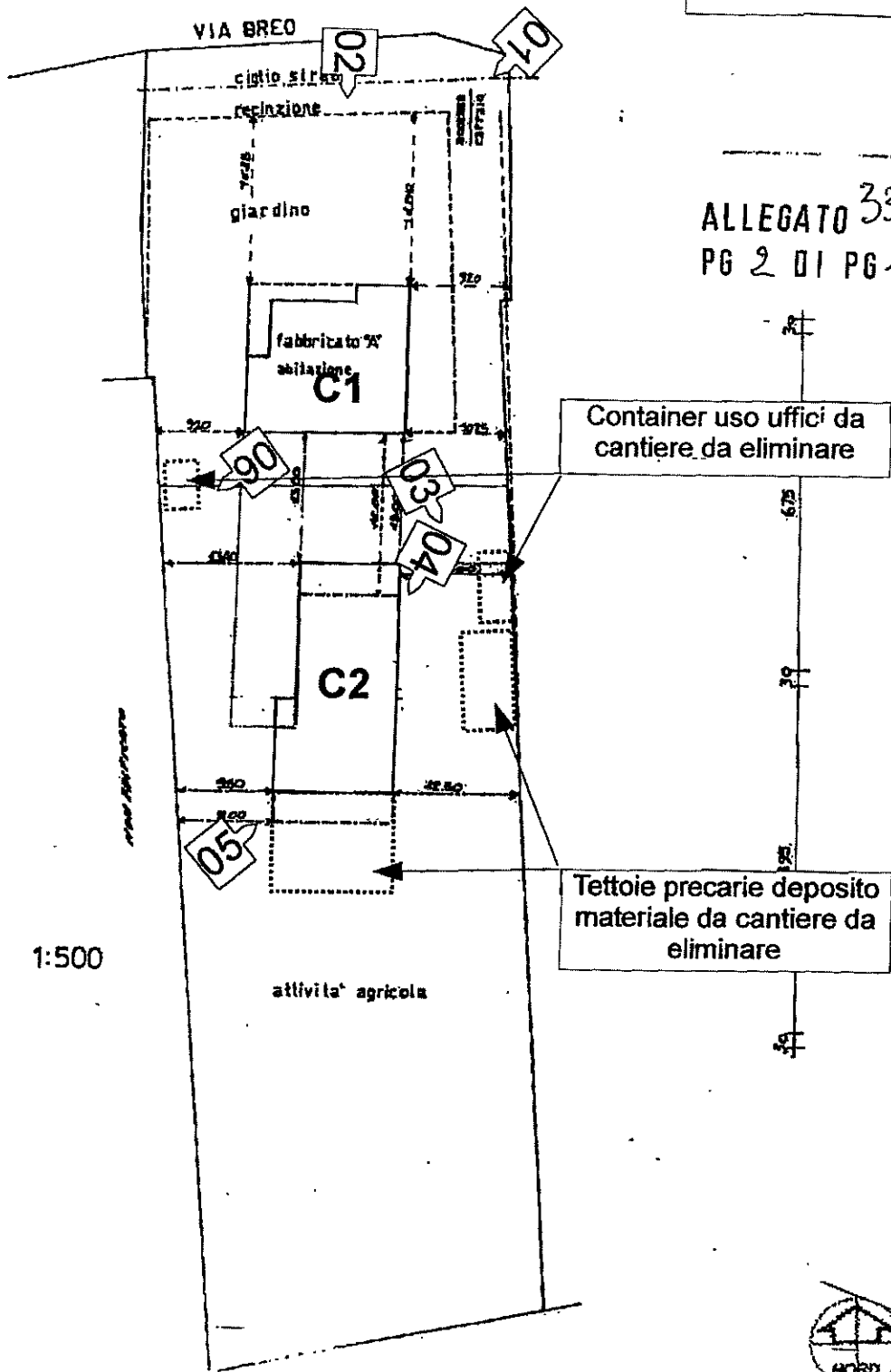
PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "C"

ALLEGATO 33  
PG 2 DI PG 11

E TRIA 1:500



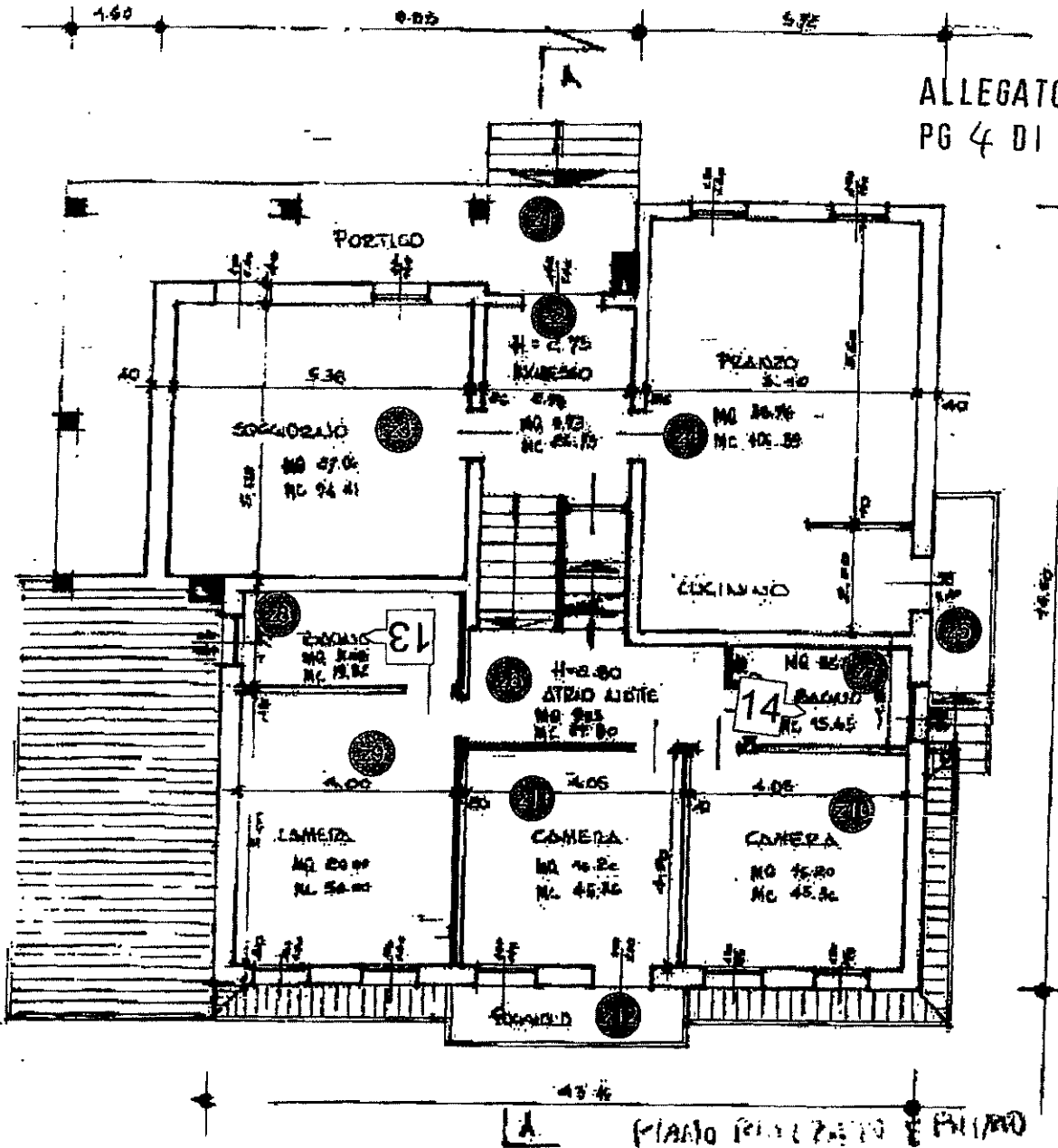
PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
 SANDRO STEVANATO  
 MIRA (VE)  
 TELEFONO [REDACTED]  
 FAX [REDACTED]  
 CELLULARE [REDACTED]



LOTTO "C"

ALLEGATO 33 :  
PG 4 DI PG 11



Pianta rialzato e primo - C1

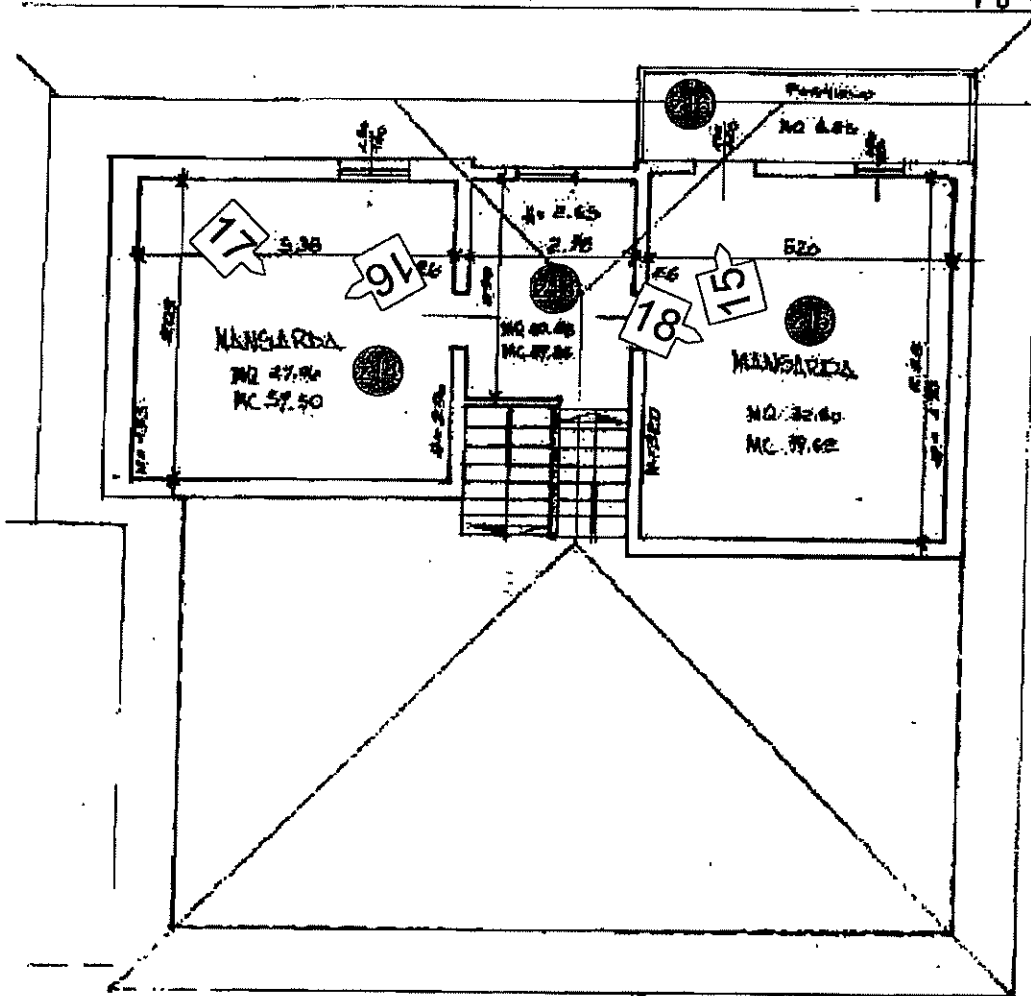


PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

LOTTO "C"

ALLEGATO 33.  
PG 5 DI PG 11



Pianta mansarda sottotetto - C1



PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

.C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]



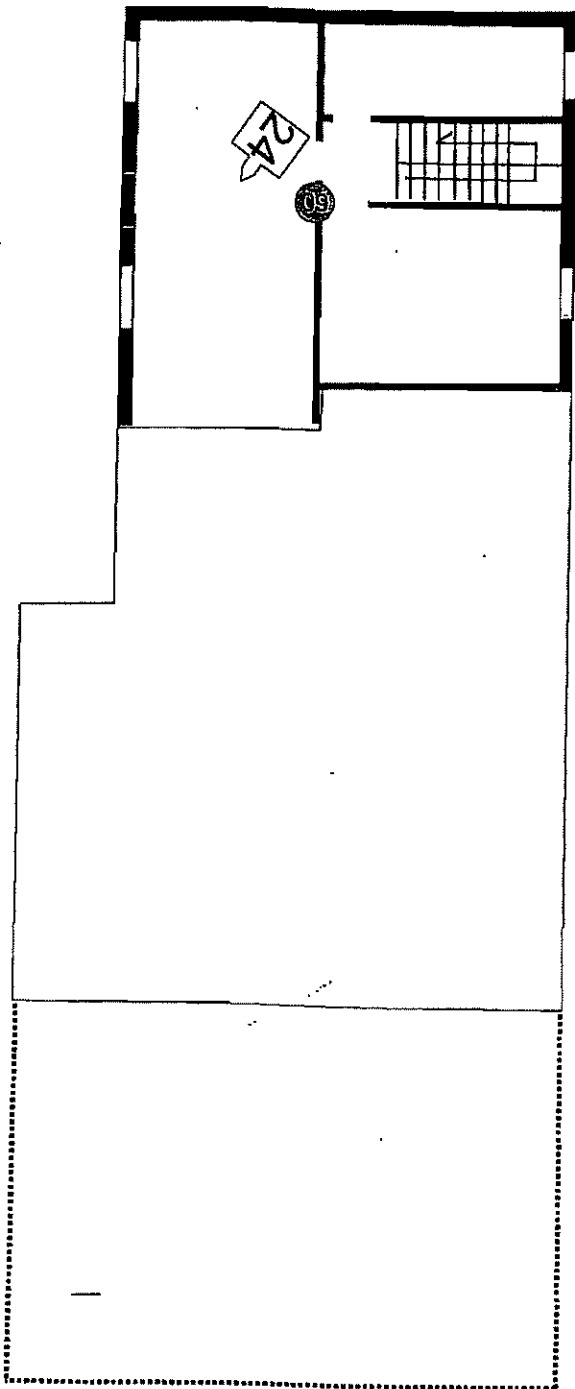
**LOTTO "C"**

**Annotazione:**

Lo stato di fatto risulta difforme dal concessionato.

In particolare è stata realizzata una nuova scala e delle nuove tramezzature al primo piano.

Schematicamente sono state indicate in colore giallo le demolizioni o le opere non eseguite ed in colore rosso le costruzioni.



ALLEGATO 33 :  
PG 7 DI PG 11



**Pianta piano primo - C2**

PLANIMETRIE INDICATIVE CON CONI FOTOGRAFICI (NON IN SCALA)

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]



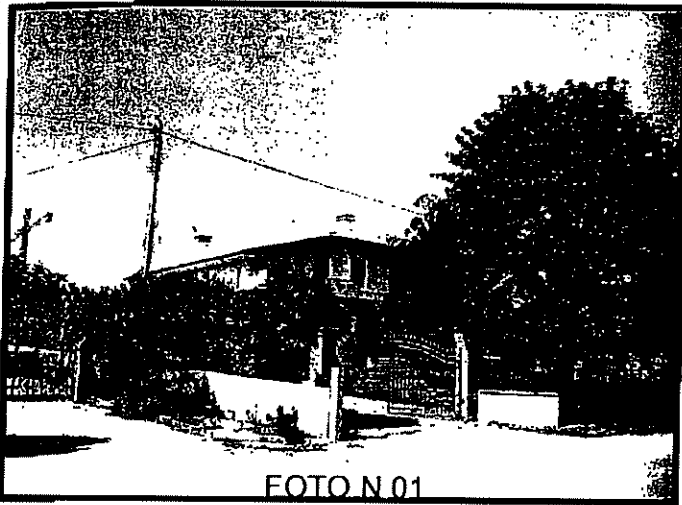


FOTO N.01



FOTO N.02

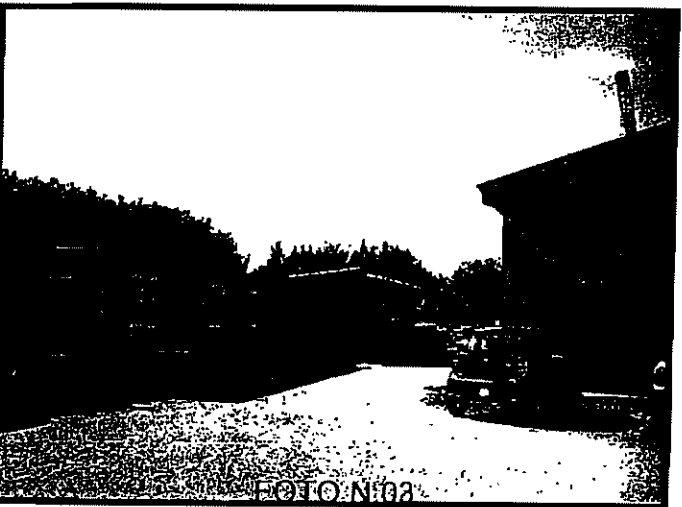


FOTO N.03



FOTO N.04

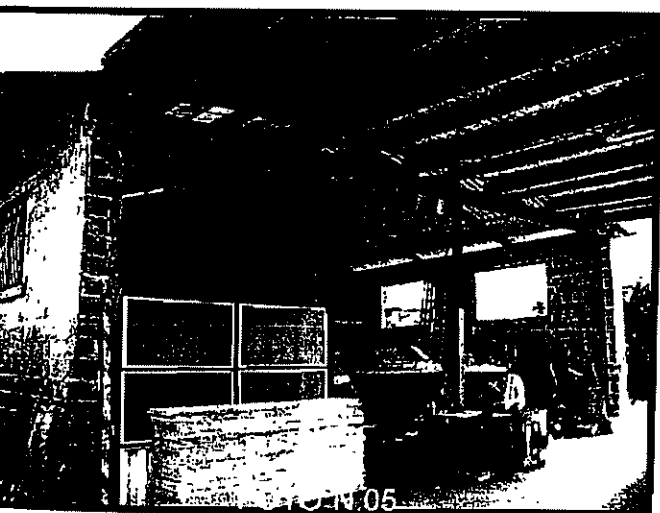


FOTO N.05



FOTO N.06

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

ALLEGATO 33.  
PG 9 DI 8644

LOTTO "C"

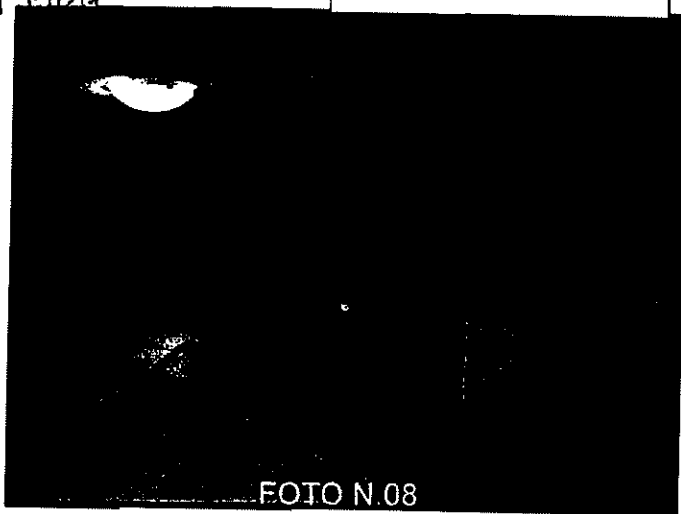


FOTO N.08

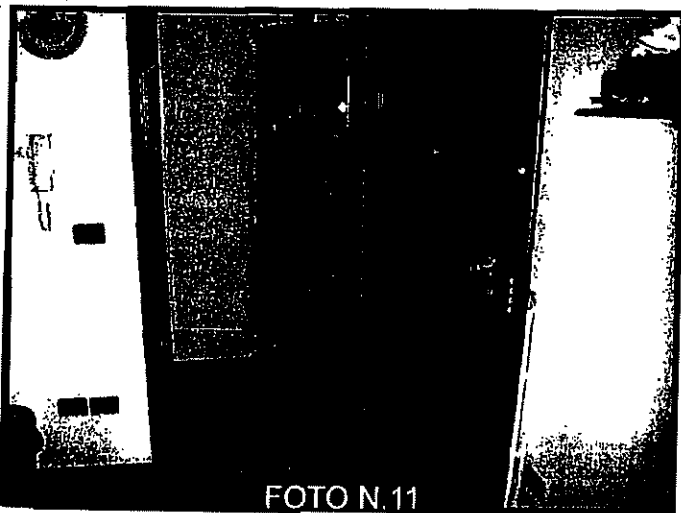
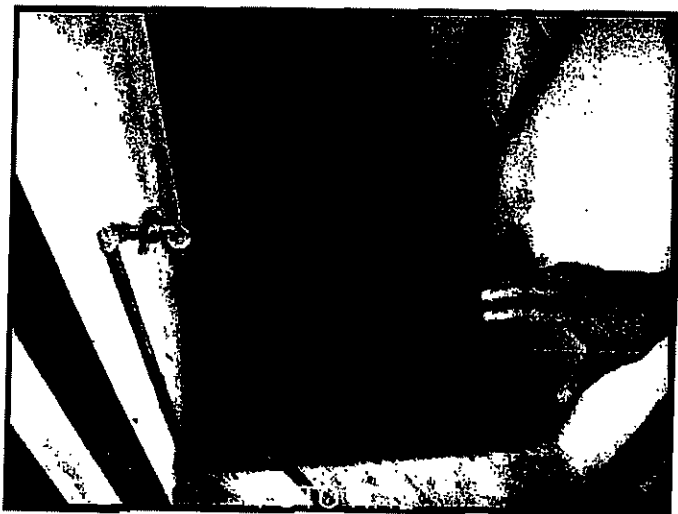


FOTO N.11



C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

ALLEGATO 33  
DECRETO DI

LOTTO "C"

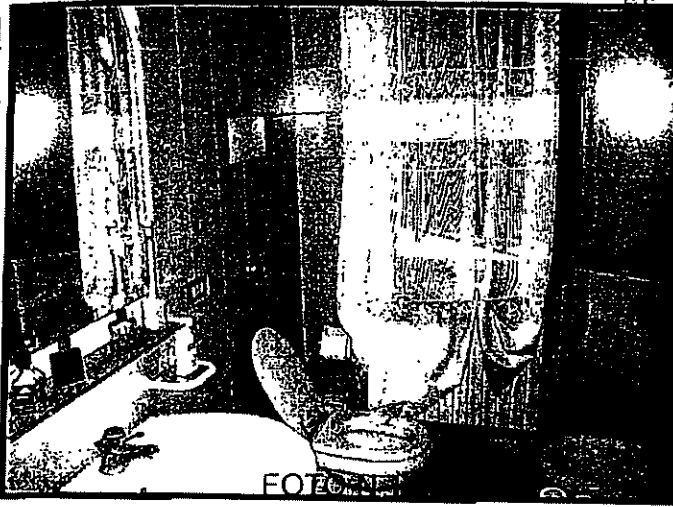


FOTO N. 13

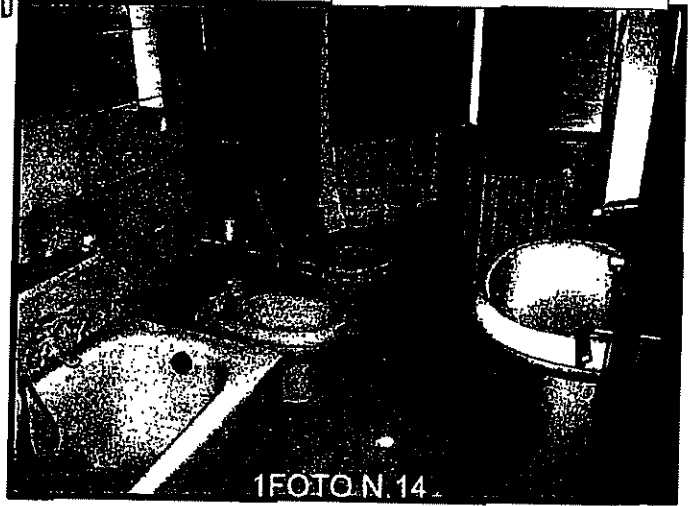


FOTO N. 14

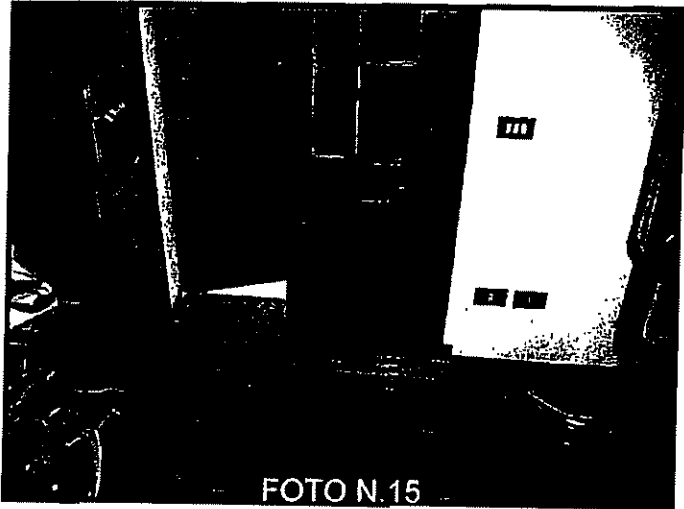


FOTO N. 15

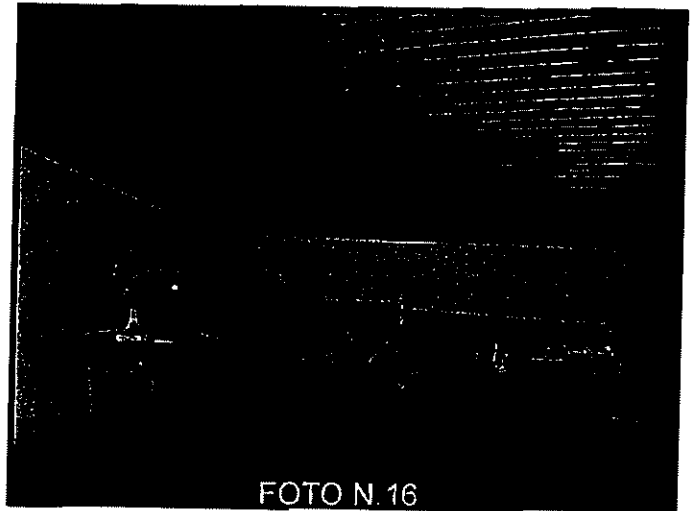


FOTO N. 16

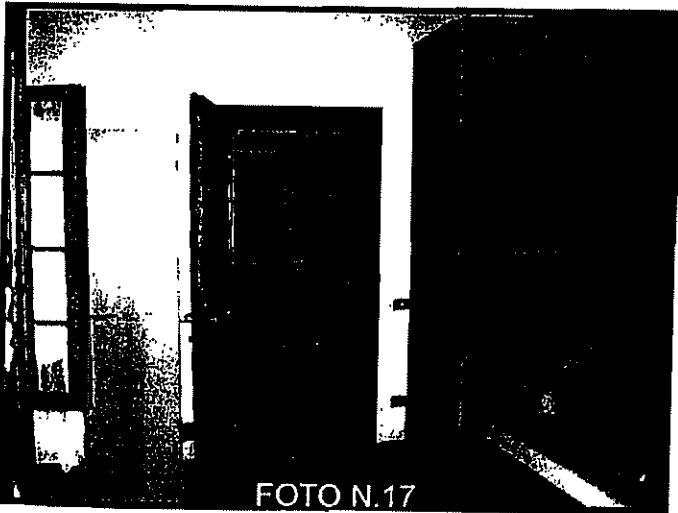


FOTO N. 17



FOTO N. 18

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]

ALLEGATO 33.  
PG 11 DI PG 11

LOTTO "C"

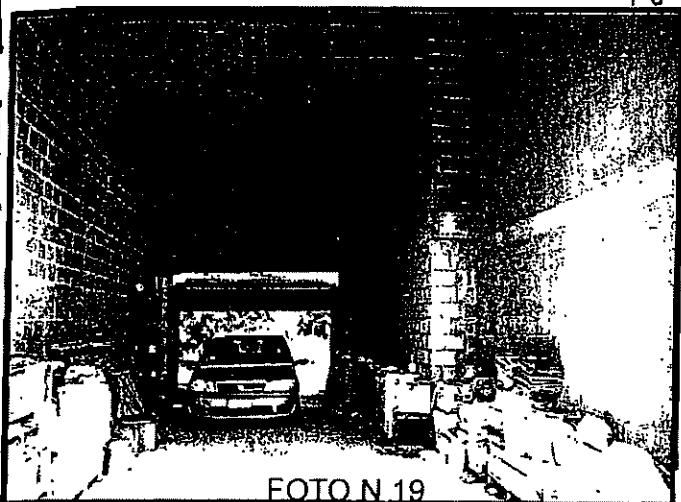


FOTO N.19

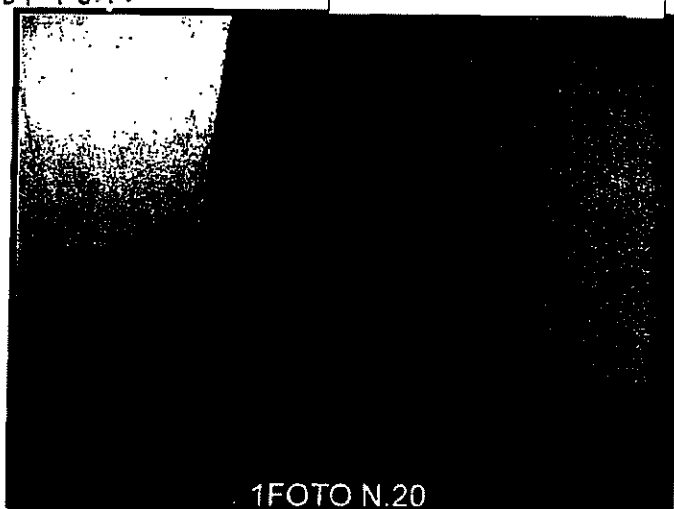


FOTO N.20

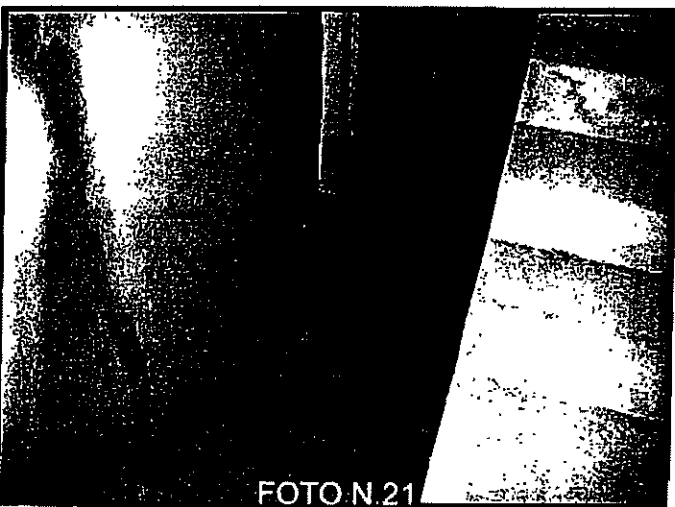


FOTO N.21

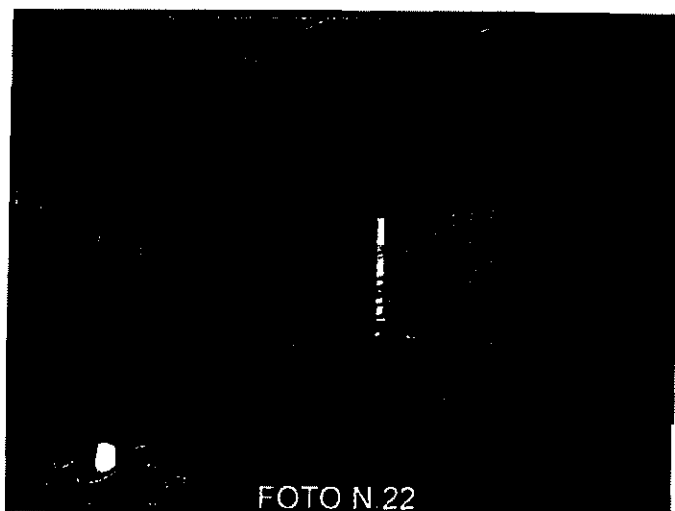


FOTO N.22



FOTO N.24

C.T.U. ARCHITETTO  
SANDRO STEVANATO  
MIRA (VE)  
TELEFONO [REDACTED]  
FAX [REDACTED]  
CELLULARE [REDACTED]