





Reddito dominicale Euro 0,81, Reddito Agrario Euro 0,33.

Particella 1703, Prato classe U, Sup. ha 0.14.05, Reddito dominicale Euro 10,86, Reddito Agrario Euro 4,35.

#### CONFINI

La proprietà confina a nord.est con canale demaniale, a sud-est con mappali 57, 173 e 1722, a sud con il mappale 306 e ad ovest con il mappale 1686.

Salvo altri o diversi.

#### PROVENIENZA

La proprietà è pervenuta per compravendita in data 19.12.1980, da parte della [REDACTED] e successivi fusione con cambio di denominazione [REDACTED] conferimento in società [REDACTED], cambio di denominazione in [REDACTED].

Catastalmente non risulta effettuata la variazione con la nuova intestazione (certificato catastale allegato 1).

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno di complessivi mq 1.510 in Venezia, località Marghera (evidenziato con colore giallo nell'estratto di mappa allegato 2 e cerchio rosso nella foto aerea allegato 3).

L'accesso a tale area può avvenire esclusivamente con

l'attraversamento di altra proprietà sulla quale non risultano evidenti tracce di servitù.

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegato 4 il bene risulta in completo stato di abbandono

#### **LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

L'immobile risulta urbanisticamente in regola.

#### **PREVISIONE DI P.R.G.**

L'area è classificata "P.I.P. piano insediamenti produttivi" ed è ricompresa in ampio comparto (estratto di PRG allegato 5).

Nonostante la suindicata classificazione non è possibile alcuna edificazione in quanto ricadente in fascia di rispetto di elettrodotto (estratto allegato 6).

#### **ESISTENZA DI CONTRATTI DI AFFITTO**

L'immobile risulta libero.

#### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Non sono emerse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione della Sentenza di Fallimento.

#### **CRITERI E VALORI DI STIMA**

Nell'accingersi ad esprimere il più probabile valore di stima del bene in questione, il sottoscritto crede opportuno riportare alcune considerazioni.

Esistono due possibili metodi di stima, quello per

calcolo analitico e quello sintetico; lo scrivente ritiene però che ogni metodo, derivando sempre da parametri che scaturiscono dal giudizio soggettivo del perito estimatore, venga in definitiva ad esaurirsi nel metodo sintetico.

A dimostrazione di ciò va ricordato che il valore di un bene è sempre influenzato dalle situazioni del mercato (naturalmente in un regime di libero mercato) e di tali situazioni, spesso complesse, il perito deve necessariamente tenere conto per esprimere un giudizio di stima che corrisponda al più probabile valore di commercializzazione del bene stimato.

Per quanto sopra detto, considerata l'infelice ubicazione del bene, la mancanza di accesso, l'inedificabilità di fatto per i vincoli esistenti e la piccola superficie, l'attuale difficile situazione del mercato immobiliare di beni quali quello oggetto di stima ed ogni altro influente elemento, lo scrivente lo stima come segue:

- Superficie mq 1.510 x € 10 a mq

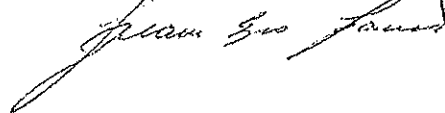
Valore di stima arrotondato € 15.000,00

(Dicomi Euro quindicimila/00).

Treviso, 26.02.2011

Il Perito

Geom. Ezio Zandomeni



Data: 25/09/2009 - Ora: 11.22.55 Visura n.: 591445 Pag: 1 Segue  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2009

Dati della richiesta Comune di VENEZIA ( Codice: L736F) Sezione di CHIRIGNAGO (Provincia di VENEZIA) Foglio: 12 Particella: 1703	
(Catasto Terreni) INTESATATO	
1	[REDACTED] con sede in MILANO (1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 24/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz	Reddito	
1	12	1703			FRATO U	buonacina 14 05	A28, C38	Dominabile Euro 10,86 L. 21,019	FRAZIONAMENTO del 24/11/1995 n. 1772 -1/1995 in atti dal 12/12/1995 Agenzia Euro 4,35 L. 8,436
Modifica Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 12, particella 56 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 12, particella 1702									

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/12/2004	
N.	[REDACTED] con sede in MILANO (1) Proprietà per 1/1 CODICE FISCALE [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004 Trascrizione n. 1237 -1/2005 in atti dal 20/01/2005 Repertorio n. 2 594 Regione: MAGRI ANTONIO Sede: SAN COLOMBANO AL LAMBRO CONFERIMENTO IN SOCIETA'	

Situazione degli intestati dal 16/10/1998	
N.	[REDACTED] con sede in (1) Proprietà fino al 21/12/2004 CODICE FISCALE [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà fino al 21/12/2004
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/1998 Valuta n. 5148 -1/1998 in atti dal 25/02/2005 (protocollo n. 33023) Repertorio n. 2 523-42 Regione: CESARE PELOSO Sede: VERONA Restituzione: U.R. Sede: VERONA n. 523 del 19/01/1998 ATTO DI FUSIONE	

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  
 COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - CNDGLC



Data: 25/09/2009 - Ora: 11.21.47  
 Visura storica per immobile  
 Visura n.: 590655 Pag. 1 Segue  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/09/2009

Dati della richiesta  
 Comune di VENEZIA (Codice: L756F)  
 Sezione di CHIRIGNAGO (Provincia di VENEZIA)  
 Foglio: 12 Particella: 1702

Catasto Terreni  
 INTESIATO

1 - con sede in MILANO (1) Proprietà per 1/1

Situazione dell'immobile del 24/11/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	12	1702	-	-	PRATO U	01 05 ha ac ca	A23; C38	Dominicale Euro 0,51 L. 1571	ARMATO Euro 0,33 L. 639 FRAZIONAMENTO del 24/11/1995 a. 1712 -1/1995 in atti del 12/1/1995
Notifica Partite 6294									

Nota: variazioni sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 12, particella 56
- Sono stati inoltre variazati i seguenti immobili:
- foglio 12, particella 1703

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2004- Iscrizione n. 1237.12005 in atti dal 20/01/2005 Repertorio n. : 594-Regant: MAGRI ANTONIO Sede: SAN COLOMBANO AL LAMERO CONFERIMENTO IN SOCIETA'		(1) Proprietà per 1/1

Situazione degli intestati dal 16/10/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in BRESSOLENGO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/1995 Volura n. 5148. 1/1995 in atti dal 25/02/2003 (protocollo n. : 5502) Repertorio n. : 32342-Regant: CESARE PELOSO Sede: VERONA Risoluzione: UR Sede: VERONA n. 5223 del 19/10/1995 ATTO DI FUSIONE		(1) Proprietà fino al 21/12/2004

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

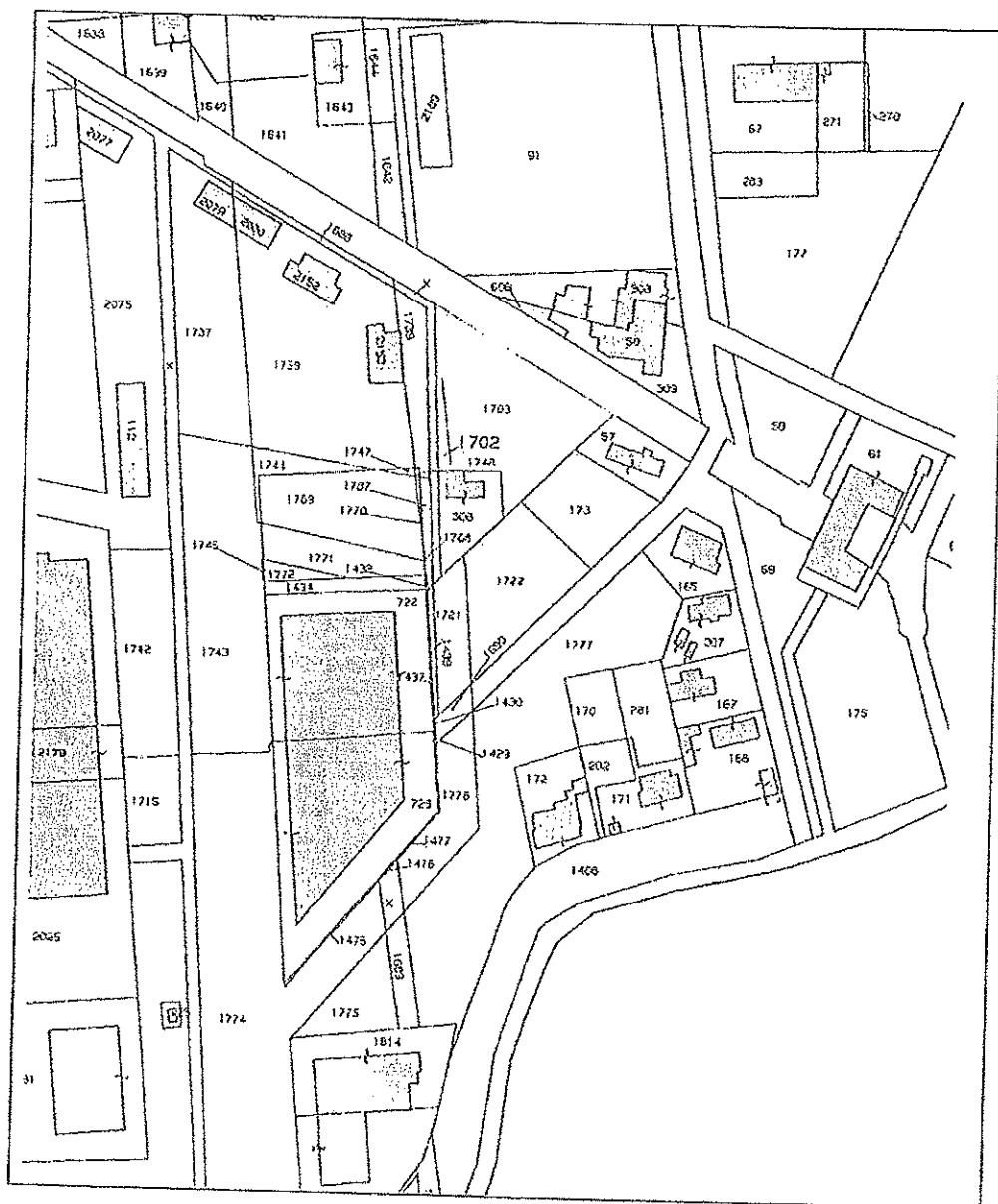
COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - CND/CLC



FALLIMENTO N. 49/2009 DI ~~CON. BONICCONTI~~

ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATO 2

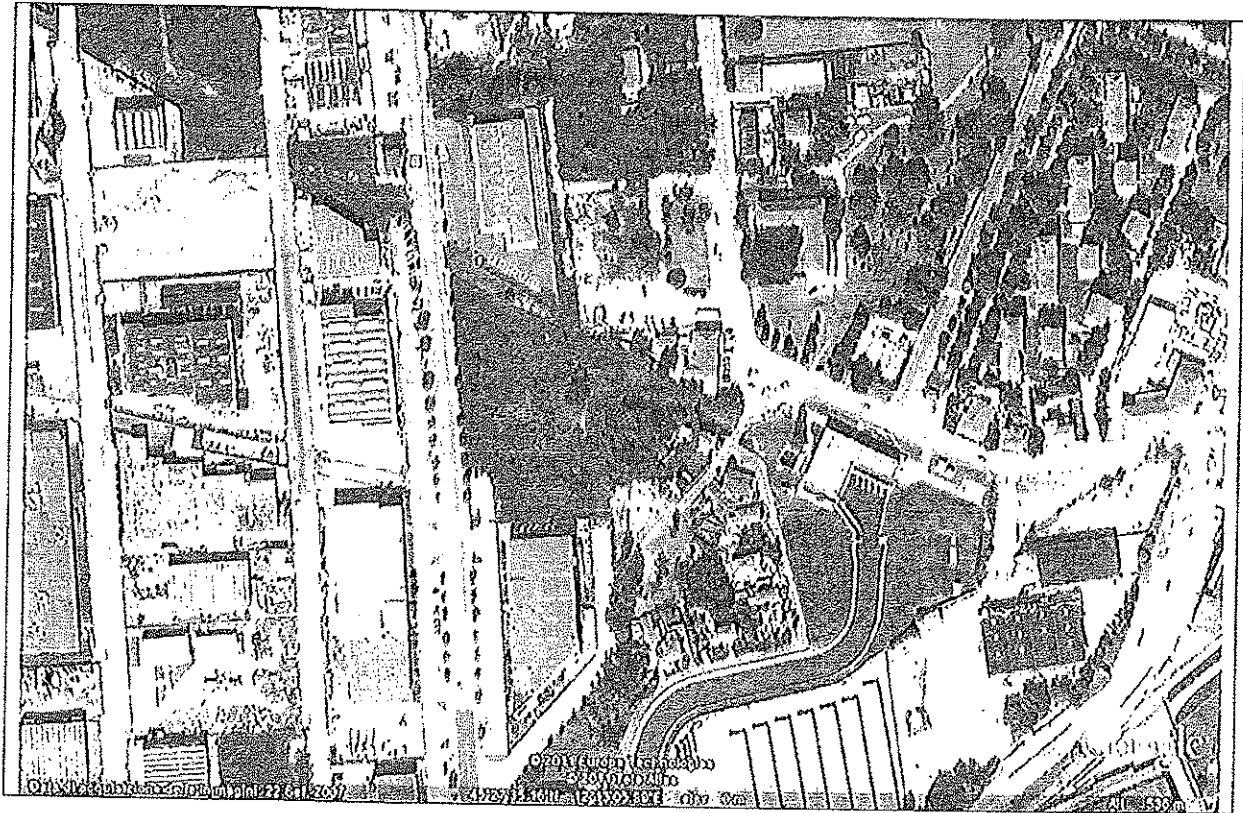
Comune di Venezia – Sezione Chirignago – Foglio 12 – Mapp. 1702 e 1703



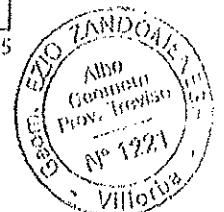


FALLIMENTO N. 49/2009 DI [REDACTED]

IMMAGINE SATELLITARE ALLEGATO 3



Ezlo Zandomeneghi MCIOB MRICS -- Architecture & Valuation  
Viale Nino Bixio, 69 - 31100 Treviso - Italy E-Mail: [studiozandomeneghi@libero.it](mailto:studiozandomeneghi@libero.it) Tel. + 39 (0) 422-410945



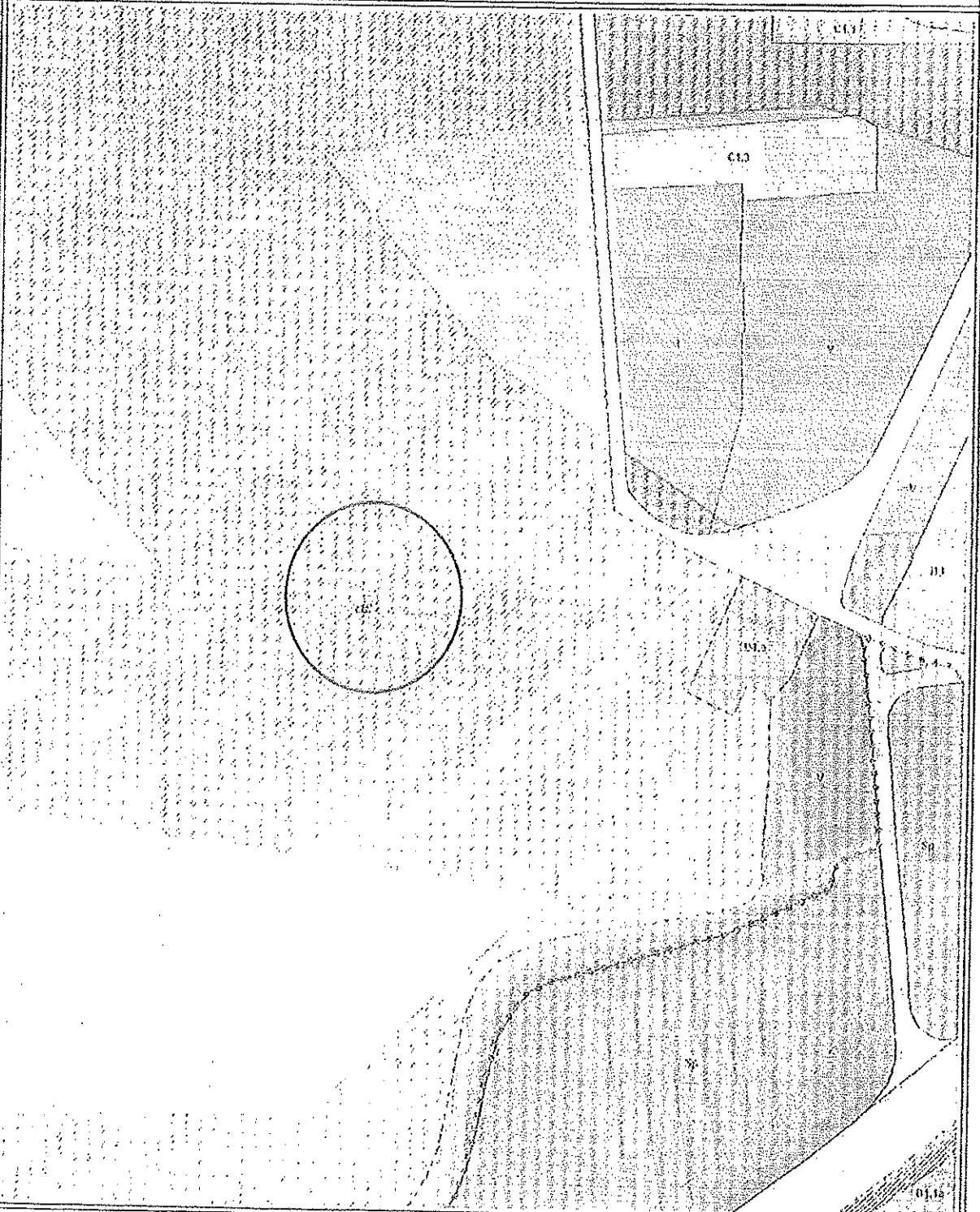
FALLIMENTO N. 49/2009 DI E. ~~CONSIGLIO CO. CAR~~  
ESTRATTO MAPPA VINCOLI ALLEGATO 6



<http://194.243.104.176/cartanet>



Ambito tematico: "Urbanistica"



SCALA: 1:2.000  
PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est  
DATUM: ROMA 40  
CARTOGRAFIA: ortofoto 2004 10cm

COORDINATE  
N.O. E: 2.302.350 N: 5.038.030  
S.E. F: 2.302.720 N: 5.037.570  
DATA DI STAMPA: 07/03/2011