

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Procedura di Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 60/2022

promossa da

con l'intervento di:

e per essa la mandataria

contro

N. Gen. Rep. **60/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/04/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Custode dei beni: **Avv.to Domenico PIOVESANA**

SUPPLEMENTO alla RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

31 Marzo 2023

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P
Studio in: Galleria Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave
Telefono: 0421332720
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it



Sommario

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pag. 03
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pag. 04
3. CONFINI	Pag. 08
4. ATTI DI PROVENIENZA.....	Pag. 09
5. REGOLARITÀ URBANISTICA.....	Pag. 09
6. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	Pag. 10
7. DESCRIZIONE DEI BENI.....	Pag. 12
8. CONSISTENZA DEI BENI.....	Pag. 21
9. VALUTAZIONE DEI BENI	Pag. 22
10. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE.....	Pag. 26
11. REGIME FISCALE DELLA CESSIONE.....	Pag. 26
12. SCHEMA IDENTIFICATIVO DEI BENI DA PORRE ALL'ASTA.....	Pag. 26

PREMESSA

* All'udienza del 17/01/2023, l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Sara Pitinari ha chiesto al sottoscritto c.t.u. di effettuare un Supplemento di Perizia in seguito alla vendita di una porzione di terreni, oggetto di Contratto Preliminare di compravendita datato 30/03/2022 (si veda allegato H26 alla Perizia di Stima redatta dal sottoscritto in data 19/11/2022) e successivamente compravenduti con atto notarile datato 06/12/2022 rep. n. 43276 e racc. n. 19911 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrosso (MI), trascritto a Venezia in data 09/12/2022 ai nn. R.G. 45144 e R.P. 32160.

* I terreni venduti sono identificati al Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto - Foglio 162 - Mappali 388 – 421 – 422 – 423 – 432 – 433 – 435 – 436 – 451 e al Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Foglio 162 – Mappale 423 area urbana e Mappale 435 area urbana, per complessivi mq 12.864 catastali, si veda allegato **B11.1**.

* Nella Perizia di Stima redatta in data 19/11/2022, i suddetti terreni erano individuati nel Lotto n. 4, assieme ad altri beni.

* In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Venezia e ha redatto il presente Supplemento alla Relazione Tecnica d'Ufficio.



1) Individuazione dei beni

Lo scrivente premette che i valori di stima relativi ai LOTTI n. 1 – n. 2 e n. 3 restano confermati come indicato nella Perizia redatta in data 19/11/2022.

Per quanto riguarda il **LOTTO n. 4**, essendo stato oggetto di rinuncia da parte del creditore procedente per alcuni Mappali, lo scrivente redige un SUPPLEMENTO DI PERIZIA considerando i Mappali restanti.

LOTTO n. 4

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà risultante da:

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____
in regime di comunione legale dei beni;

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____
in regime di comunione legale dei beni;

di un compendio immobiliare formato da tre corpi A, B e C:

A) parcheggio a pagamento

Area di circa mq **2.125** attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con n. **95** posti auto autorizzati;

B) fabbricati adibiti a depositi - magazzini e un appartamento, con scoperto di pertinenza

Fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi - magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area pertinenziale di circa mq **2.242** in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

C) appezzamenti di terreno in zona produttiva per "attività florovivaistica"

Appezzamenti di terreno con superficie catastale di circa mq **67.109** in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;



il tutto in Comune di Venezia (VE), località Tessera, Via Triestina con accesso al civico 159, a circa 900 metri dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia.

Si riportano: in allegato **B11** l'estratto mappa catastale con individuati i Mappali 151 – 152 – 348 – 349 – 353 – 363 – 365 – 369 – 370 – 431 – 434 – 450 – 458 – 459 e in allegato **B12** le planimetrie con evidenziate le tre porzioni "A – B – C" che identificano i beni.

2) Identificazione catastale dei beni

➤ LOTTO n. 4

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali, gli immobili sono identificati come segue:

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento

Intestati:

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

– Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni –

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

porzione (circa mq **2.110**) del

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68; in allegato **C18** si riporta la visura catastale;

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159/G –

Foglio 162 –

intero

* **Mappale 458** – Categoria A/10 (biglietteria), zona censuaria 9, Classe 1, Consistenza vani 1, Superficie Catastale 15 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 308,07; in allegato **C20** si riporta la visura catastale e in allegato **C21** la planimetria catastale del 08/10/2022 prot. n. VE0127175;

non esiste elaborato planimetrico;

al Catasto Terreni il Mappale 458, sul quale insiste la biglietteria, risulta Ente Urbano di mq 15, si veda in allegato **C22** la visura catastale.



Tabella n. 1 - CATASTO TERRENI – Lotto n. 4 – Bene A									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Allegati	
n.	CATASTO			Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito			
	Fg.	Part.	Proprietà			Dominicale	Agrario		
1	162	459 porzione	1/1	Vigneto 1	0.21.10	222,53	117,68	C18	
2	162	458	1/1	Ente urbano	0.00.15	-	-	C22	
TOTALE					0.21.25				

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha **0.21.25** (mq 2.125).

Tabella n. 2 - CATASTO FABBRICATI – Lotto n. 4 – Bene A									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Allegati
n.	CATASTO			Cat.	Cl.	Consist. mq	Superficie Catastale	Rendita Catastale	
	Fg.	Part.	Sub.						
1	163	458	-	A/10	1	1 vani	mq 15	€ 308,07	C20-C21

B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini - servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza

Intestati:

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159 –

Foglio 162 – Mappale 349 –

* **Subalterno 4, Categoria D/8** (magazzini / deposito / servizi), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 1.842,00; in allegato **C23** si riporta la visura catastale e in allegato **C24** la planimetria catastale del 03/03/2009 prot. n. VE0044943;

* **Subalterno 5, Categoria A/3** (appartamento), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 339,62; in allegato **C25** si riporta la visura catastale e in allegato **C26** la planimetria catastale del 03/03/2009 prot. n. VE0044943;

alle suddette unità immobiliari segue e compete il **Subalterno 6** (bene comune non



censibile), scoperto comune ai Subalterni 4 e 5; in allegato **C26.A** si riporta la visura catastale del Subalterno 6 e in allegato **C27** l'elaborato planimetrico datato 23/04/2019 prot. n. VE0039963;

al Catasto Terreni il Mappale 349 risulta Ente Urbano di mq 2.242, si veda in allegato **C28** la visura catastale.

Si segnala che nell'estratto mappa catastale (allegato **B7**) non risulta inserito graficamente il fabbricato – deposito – serra fissa. Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario presentare istanza al Catasto di Venezia per chiedere l'inserimento in mappa di tale fabbricato.

Tabella n. 3 - CATASTO FABBRICATI – Lotto n. 4 – Bene B									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Allegati
n.	CATASTO			Cat.	Cl.	Consist. mq	Superficie Catastale mq	Rendita Catastale Euro	
	Fg.	Part.	Sub.						
1	162	349	4	D/8	-	-	-	1.842,00	C23-C24
2	162	349	5	A/3	-	-	-	339,62	C25-C26
TOTALE							2.242		

Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità interne relative ai magazzini; a miglior chiarimento si rinvia al Capitolo 6 “Regolarità Edilizia”.

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva “D8.a” attività florovivaistiche

Intestati:

– Proprietà ½ in regime di comunione dei beni –

– Proprietà ½ in regime di comunione dei beni –

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

* **Mappale 370** – vigneto Classe 1 – ha 0.94.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 101,19 – Reddito Agrario Euro 53,52; in allegato **C29** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 369** – vigneto Classe 1 – ha 0.50.30 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro



54,03 – Reddito Agrario Euro 28,58; in allegato **C31** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 450** – vigneto Classe 1 – ha 0.80.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 86,15 – Reddito Agrario Euro 45,56; in allegato **C32** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68; in allegato **C18** si riporta la visura catastale;
si precisa che questo terreno si estende per 18.605 mq del Mappale 459, mentre i rimanenti 2.110 mq sono occupati dal parcheggio (corpo A).

Intestati:

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

– Proprietà in regime di comunione dei beni –

* **Mappale 151** – seminativo Classe 1 – ha 0.00.60 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,58 – Reddito Agrario Euro 0,40; in allegato **C33** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 152** – seminativo Classe 1 – ha 0.02.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,14 – Reddito Agrario Euro 1,48; in allegato **C34** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 348** – vigneto Classe 1 – ha 0.03.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 3,44 – Reddito Agrario Euro 1,82; in allegato **C35** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 353** – vigneto Classe 1 – ha 0.91.10 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 97,86 – Reddito Agrario Euro 51,75; in allegato **C36** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 431** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.01 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,01 – Reddito Agrario Euro 0,01; in allegato **C38** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 434** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.98 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 1,05 – Reddito Agrario Euro 0,56; in allegato **C41** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 363** – vigneto Classe 1 – ha 0.09.14 – Deduz. B36 – Reddito Dominicale Euro 9,82 – Reddito Agrario Euro 5,19; in allegato **C42** si riporta la visura catastale;
* **Mappale 365** – vigneto Classe 1 – ha 1.53.11 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 164,48 – Reddito Agrario Euro 86,98; in allegato **C43** si riporta la visura catastale.



Tabella n. 4 - CATASTO TERRENI – Lotto n. 4 – Bene C									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Allegati	
n.	CATASTO			Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito			
	Fg.	Particella	Proprietà			Dom.	Agr.		
1	162	459 porzione	1/1	Vigneto 1	1.86.05	222,53	117,68	C18	
2	162	151	1/1	Seminativo 1	0.00.60	0,58	0,40	C33	
3	162	152	1/1	Seminativo 1	0.02.20	2,14	1,48	C34	
4	162	348	1/1	Vigneto 1	0.03.20	3,44	1,82	C35	
5	162	353	1/1	Vigneto 1	0.91.10	97,86	51,75	C36	
6	162	363	1/1	Vigneto 1	0.09.14	9,82	5,19	C42	
7	162	365	1/1	Vigneto 1	1.53.11	164,48	86,98	C43	
8	162	369	1/1	Vigneto 1	0.50.30	54,03	28,58	C31	
9	162	370	1/1	Vigneto 1	0.94.20	101,19	53,52	C29	
10	162	431	1/1	Vigneto 1	0.00.01	0,01	0,01	C38	
11	162	434	1/1	Vigneto 1	0.00.98	1,05	0,56	C41	
12	162	450	1/1	Vigneto 1	0.80.20	86,15	45,32	C32	
TOTALE					6.71.09				

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha **6.71.09** (mq 67.109).

* * *

Si precisa infine che relativamente agli appezzamenti di terreno pignorati, la Qualità indicata nelle visure catastali non è corretta perché sono presenti piante ornamentali anziché vigneto.

3) Confini

LOTTO n. 4

Con riferimento all'estratto mappa catastale, il compendio immobiliare considerato in corpo unico, confina:

- a Nord con Mappali 341, 224, 223 e argine canale;
- a Est con (Foglio 163) Mappali 608 e 918;
- a Sud con Via triestina – SS14;
- a Ovest con Mappali 451, 435, 426, 350, 427, 354, 364, argine canale, 339.



4) Atti di provenienza

Relativamente agli atti di provenienza del Lotto n. 4 si rinvia alla Perizia di Stima redatta dallo scrivente in data 19/11/2022.

Si segnala inoltre che i terreni venduti con atto di compravendita datato 06/12/2022 rep. n. 43276 e racc. n. 19911 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso (MI), trascritto a Venezia in data 09/12/2022 ai nn. R.G. 45144 e R.P. 32160, sono così catastalmente identificati:

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto -Foglio 162 – Mappali 388, 421, 423, 432, 433, 435, 436, 422, 451 e Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Foglio 162 – Mappale 423 area urbana e Mappale 435 area urbana, si veda allegato **B11.1**.

Nel sopra citato atto notarile viene precisato un “diritto di passaggio” a favore dei venditori, quindi del compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto n. 4.

A miglior chiarimento si rimanda all’atto notarile, si veda allegato **D8**.

5) Regolarità Urbanistica

Gli immobili sono individuati dallo strumento urbanistico vigente in “Zona Produttiva – D8.a – attività florovivaistiche”. L’ambito risulta interessato da un percorso ciclopeditone in sede propria e inoltre il Mappale 365 risulta parzialmente compreso nella “fascia di rispetto del sistema diffuso principale”.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 34 bis – 68 – 69 – 71 – 78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G..

I Mappali 369 – 370 – 365 risultano parzialmente interessati dal progetto relativo all’Accordo di Programma per la realizzazione del complesso polifunzionale dedicato allo sport, denominato “Bosco dello sport” a Tesserà (D.C.C. n. 23 del 21/04/2022)

I Mappali 368 (soppresso e sostituito dai Mappali 458 e 459) – 422 – 541 risultano parzialmente compresi nella “Fascia di rispetto stradale” di cui al D.M. n. 1404 del 01/04/1968 – integrato dal D.Lgs. 30/04/1992 n. 285.



L'ambito, ai sensi del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare datato 24/04/2013 ("Ridefinizione della Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia – porto Marghera") risulta esterno al perimetro di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente del 23/02/2000.

Perimetrazione del sito di interesse nazionale di Venezia (G.U. n. 52 del 03/03/2000).

A miglior chiarimento e per completezza delle informazioni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Venezia in data 09/08/2022 con protocollo n. 358954/2022 – Fascicolo 2022.XII/1/1.443 (Rif. Pratica 2022 341790 PG), si veda allegato **F4**.

Si precisa che il C.D.U. sopra citato riporta il Mappale 368, il quale è stato soppresso a Ottobre 2022, su incarico degli esecutari senza alcuna comunicazione né al creditore precedente né allo scrivente; sono stati così originati i Mappali 458 e 459.

Lo scrivente ha presentato richiesta (con posta certificata) in data 31/03/2023 di un nuovo C.D.U., con gli identificativi catastali aggiornati, si veda allegato **F6**.

6) Regolarità Edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venezia risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO n. 4

Nel compendio immobiliare in oggetto sussistono fabbricati solo nelle porzioni individuate con la lettera A (edificio adibito a biglietteria) e B (capannoni con depositi, appartamento e serra fissa); di seguito si riporta:

corpo A) – Permesso di Costruire PG 2021/469897 del 12/10/2021 relativo alla "Realizzazione edificio di servizio funzionale a parcheggio esistente";

– Permesso di Costruire PG 2022/189061 del 28/04/2022 – SUAP prot. SUPRO n. REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0197227 del 28/04/2022 in Variante al P. di C. PG 2021/469897 del 12/10/2021, si veda allegato **G6**;

❖ In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità.



corpo B) – Autorizzazione Edilizia prot. n. 8/15146/1304-82 del 04/11/1982 per la costruzione di un capannone agricolo per la coltivazione floreale, si veda allegato **G7**;

– Variante alla Concessione 8/15146/1304-82 del 04/11/1982 rilasciata in data 16/05/1983 con protocollo n. 324/83, si veda allegato **G8**;

– Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Venezia in data 23/04/1985 con prot. n. 08/02468/85, si veda allegato **G9**;

– Nulla Osta per l'utilizzo del capannone agricolo sito in Tessera, Via Triestina n. 159 come deposito attrezzi e magazzino sementi, si veda allegato **G9.1**;

– Concessione Edilizia prot. n. 67532/4828/95 del 30/08/1996;

– Variante alla C. E. prot. n. 67532/4828/95 del 30/08/1996 autorizzata in data 21/04/1997 con protocollo n. 16289/1309/97;

– Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Venezia in data 23/04/1985 con prot. n. 08/02468/85, si veda allegato **G10**;

– Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 25/11/1996 con prot. n. 29242/**50611**/00 per opere abusive consistenti in: "Ampliamento annesso rurale ad uso serra fissa" si veda allegato **G11**;

– Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 25/11/1996 con prot. n. 29261/**50613**/00 per opere abusive consistenti in: "Ampliamento della superficie all'interno di porzione annesso rurale mediante realizzazione di piano intermedio" si veda allegato **G12**;

– Concessione in Sanatoria Legge 28/02/1985 n. 47 rilasciata dal Comune di Venezia in data 29/04/1999 con prot. n. 9776/**5800**/00 per opere abusive consistenti in: "Costruzione di manufatti ad uso agricolo (vivaista / produttore)" si veda allegato **G13**;

- In sede di sopralluogo, con riferimento al grafico allegato alla Sanatoria prot.

29242/**50611**/00 del 25/11/1996, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nella porzione di capannone al piano terra adibita a magazzini, spogliatoio e servizi è stata riscontrata una modifica interna relativa a diversa conformazione dei due w.c. di pertinenza ai magazzini, si veda allegato **G14**;



- in merito all'appartamento del piano primo: a) nel vano camera non è riportata la finestra nella parete esterna sul lato nord; b) nel vano magazzino non è riportata la finestratura nella parete esterna sul lato sud; c) le altezze interne non corrispondono a quelle rilevate dallo scrivente;

- nei due depositi del capannone l'altezza massima interna di m 7,20, riportata nella planimetria catastale, è superiore a quella esistente di m. 6,50 (deposito a sinistra) e m. 6,40 (deposito a destra);

- nel deposito con copertura a volta le altezze massime rilevate (m 4,80) sono leggermente superiori a quelle riportate nella planimetria catastale (m 4,65).

Le difformità riscontrate sono sanabili in quanto riguardano modifiche interne, modifiche prospettiche e variazione delle altezze interne che non compromettono l'agibilità dei locali. Si quantifica un costo di Euro 10.000,00 (diecimila) per sanzione amministrativa, spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento delle planimetrie catastali.

corpo C) – Riguardo ai terreni non sussistono pratiche edilizie.

7) Descrizioni dei beni

Trattasi di un compendio immobiliare ubicato in Comune di Venezia (VE), Via Triestina con accesso al civico 159, località Tessera, a circa 900 metri dall'aeroporto "Marco Polo" di Venezia, composto da:

A) - un'area di circa mq 2.125 attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con circa 95 posti auto autorizzati;

B) - fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi, magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area con superficie catastale di mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

C) – terreni con superficie catastale di circa mq 67.109 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica.

Si riportano: in allegato **B11** si riporta l'estratto mappa catastale con individuati i Mappali 151 – 152 – 348 – 349 – 353 – 363 – 365 – 369 – 370 – 431 – 434 – 450 – 458 – 459 e in



allegato **B12** le planimetrie con evidenziate le tre porzioni “A – B – C” che identificano i beni.

PRECISAZIONE

I beni immobili (fabbricati e terreni) come sopra descritti, anche se vengono di seguito trattati in corpi e/o porzioni separate per esigenze di stima, in quanto presentano valori diversi, costituiscono per la vendita un compendio immobiliare unitario, sopra denominato Lotto n. 4.

Descrizione particolareggiata Beni - A

Si tratta di un'area di circa mq 2.125 (coperta e scoperta), attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con circa 95 posti auto autorizzati, e un fabbricato di circa mq 15 adibito a biglietteria. I terreni in oggetto sono prospicienti la Via Triestina, con diritto di accesso al civico 159 (“diritto di passaggio” costituito con atto notarile datato 06/12/2022 rep. n. 43276 e racc. n. 19911 del Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrasso (MI), trascritto a Venezia in data 09/12/2022 ai nn. R.G. 45144 e R.P. 32160, si veda in allegato **D8**) e comprendono il Mappale 458 di mq 15 e una porzione del Mappale 459 di circa mq 2.110, per complessivi mq 2.125, si veda la planimetria in allegato **B12-A**;

Il fabbricato adibito a biglietteria insiste sul Mappale 458 ed ha struttura di tipo prefabbricata, composta da profili metallici realizzati mediante presso-piegatura a freddo di lamiera in acciaio zincato a caldo; quattro punti di aggancio nella struttura del tetto per il sollevamento; grondaie per la raccolta delle acque meteoriche; pluviali in PVC inseriti all'interno dei montanti d'angolo; il pavimento è in PVC incollato su un unico pannello di truciolare fissato sul basamento della struttura portante; le pareti sono in pannelli sandwich autoportanti in lamiera zincata e verniciata con interposto poliuretano espanso; la copertura è in profili presso-piegati a freddo saldati tra loro, manto impermeabilizzante con lamiera zincata micro-nervata e preverniciata, isolamento termico con materiale poliuretano espanso rigido; infissi in alluminio verniciato; impianto elettrico a norma; impianto di riscaldamento con pompa di calore e convettori. Il fabbricato è posizionato in prospicienza



dell'ingresso al parcheggio. L'area, attrezzata a parcheggio a pagamento, è completamente inghiaiaata e dispone di n. **95** posti auto autorizzati, si veda allegato **B12-A**.

Consistenza

Terreni

(Foglio 162 - Mappale 458 Ente Urbano e Mappale 459 porzione)

Destinazione	Parametro	N°	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Numero Posti auto	Prezzo unitario
Terreni	Superficie catastale	0	2.125 mq	1,00	2.125 mq	-
Posti auto	Numero Posti auto	95	-	1,00	95	€ 4.500,00

In allegato **M4** si riporta la documentazione fotografica.

Descrizione particolareggiata Beni - B

Si tratta di fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi, magazzini, servizi e un appartamento, eretti sul Mappale 349 di mq 2.242 in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica. I fabbricati consistono in un edificio più grande con pianta rettangolare, delle dimensioni di m 29,00 x m 12,00, realizzato con struttura portante in acciaio e pareti in latero-cemento; e in un fabbricato più piccolo con pianta rettangolare, delle dimensioni di circa m 16,50 x m 12,50 dalla copertura in struttura metallica con volta a botte e manto in vetroresina, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in cemento, utilizzata come serra fissa, si veda la planimetria in allegato **B12-B**;

1) Il capannone più grande è stato costruito come edificio a uso agricolo all'interno del quale sono stati ricavati tre locali:

(1) ---► il primo locale, ubicato a ovest consta di due piani, di cui il piano terra è adibito a magazzini, servizi igienici e spogliatoio, mentre al piano primo è stato ricavato un appartamento accessibile da una scala esterna. La struttura portante è in acciaio mista a muratura perimetrale di tamponamento. Il piano intermedio è stato realizzato con solaio in latero-cemento con cappa in calcestruzzo tipo "Bausta". La copertura è stata realizzata con due falde; la struttura principale consta di travi tipo IPE 220 e in corrispondenza del colmo



le travi sono state maggiorate con IPE 240; gli arcarecci sono con profili omega 100x50 atti a portare il manto di copertura in lastre di fibrocemento.

I **magazzini** hanno pavimenti in piastrelle, porte in legno, servizi igienici completi di sanitari in porcellana; impianto di riscaldamento con ventil-convettori; impianto elettrico; l'altezza interna dei vani è di m 2,64; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, ad eccezione di quelli del w.c. dello spogliatoio che sono in vetro semplice; complessivamente si può definire discreto il grado di finitura e conservazione; gli impianti sono completi e non è stato possibile verificarne il funzionamento, tuttavia si ritiene necessaria una verifica della conformità alle vigenti normative.

Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

PIANO TERRA

- disimpegno	mq	17,49
- magazzino 1	mq	12,81
- w.c. 1	mq	3,15
- magazzino 2	mq	17,37
- w.c. 2	mq	3,65
- magazzino 3	mq	11,16
- spogliatoio	mq	6,79
- w.c.	mq	<u>4,19</u>
Somma	mq	76,61

S.N.P. arrotondata = mq 77

La Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) risulta:

PIANO TERRA

m 12,00 x m 7,74 = mq 92,88

S.L.P. arrotondata = mq 93

Consistenza

Magazzini - Spogliatoi – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzini Piano Terra	S.L.P.	0	93 mq	1,00	93 mq	€ 500,00

In allegato **M5** si riporta la documentazione fotografica.

L'**appartamento** al piano primo è accessibile da una scala esterna con struttura in ferro e gradini in legno, composta da due rampe parallele, un pianerottolo intermezzo e pianerottolo di sbarco al primo piano; si segnala che i gradini in legno presentano segni di degrado e alcuni sono deteriorati e con pericolo di rottura: pertanto è necessario un intervento di messa in sicurezza della scala; l'abitazione al piano primo sviluppa le seguenti consistenze:

Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

PIANO PRIMO

- soggiorno-pranzo	mq	22,30
- disimpegno	mq	3,83
- camera	mq	14,72
- anti	mq	5,70
- bagno	mq	5,24
- camera	mq	10,96
- magazzino	<u>mq</u>	<u>17,27</u>
Somma	mq	80,02

S.N.P. arrotondata = mq 80

La Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) risulta:

PIANO PRIMO

m 12,00 x m 7,74 = mq 92,88

S.L.P. arrotondata = mq 93

L'appartamento ha pavimenti in piastrelle, porte in legno impiallacciato, servizio igienico completo di sanitari in porcellana e box doccia; impianto di riscaldamento con caldaia a



gas (installata al piano terra sul lato nord del fabbricato) e termosifoni; impianto elettrico; l'altezza interna dei vani è di m 2,72 (massimo) e m 2,11 (minimo); i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, protezione esterna con scuri in legno; gli impianti sono completi e non è stato possibile verificarne il funzionamento, tuttavia si ritiene necessario una verifica della conformità alle vigenti normative; complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e conservazione;

Consistenza

Appartamento – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 5)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento Piano Primo	S.L.P.	0	93 mq	1,00	93 mq	€ 700,00

In allegato **M6** si riporta la documentazione fotografica.

* * *

(2) ---► il secondo locale è in posizione centrale dell'edificio, ha destinazione a deposito, consta di una superficie interna di circa mq 78 e superficie lorda di mq 84; il vano è delimitato da una parete in muratura intonacata sul lato a confine con i magazzini e l'appartamento; sull'altro lato la parete divisoria è parzialmente in muratura e nella parte alta ha struttura metallica e rivestimento in cartongesso parzialmente completata.

La copertura è stata realizzata con due falde, con struttura principale eseguita in profili IPE 220 e in corrispondenza del colmo le travi sono state rinforzate con IPE 240; gli arcarecci sono con profili omega 100x50 atti a portare il manto di copertura in lastre di fibrocemento; l'ingresso è sul prospetto Sud ed è dotato di portone scorrevole in ferro; la muratura perimetrale si interrompe circa un metro prima della copertura per lasciare posto alle finestre a nastro che si estendono a tutti e due i prospetti lunghi (Nord e Sud); il pavimento è in cemento liscio; il deposito è dotato di impianto di forza motrice e di illuminazione; l'altezza minima interna è di m 5,20 e l'altezza massima interna nel colmo è di m 6,45. Complessivamente si può definire mediocre il grado di finitura e di



manutenzione dell'immobile.

Consistenza

Deposito – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	S.L.P.	0	84 mq	1,00	84 mq	€ 450,00

In allegato **M7** si riporta la documentazione fotografica.

* * *

(3) ---► il terzo locale, ubicato a est, in posizione di testa, consta di piano terra e un soppalco al piano primo; la superficie interna al piano terra è di circa mq 164 a uso deposito; il soppalco ha una superficie interna di circa mq 51 (comprende un w.c. con anti); la struttura portante è in acciaio mista a muratura perimetrale di tamponamento dell'edificio, il soppalco intermedio ha struttura in acciaio con pavimentazione costituita da pannelli in legno multistrato e sovrastante pavimentazione in laminato; si accede al soppalco mediante una scala in ferro posizionata a ridosso della parete Sud del fabbricato. L'edificio ha struttura portante in acciaio mista a muratura perimetrale di tamponamento. La copertura consta di due falde con travi in acciaio tipo IPE 220 e in corrispondenza del colmo le travi sono state maggiorate con IPE 240; gli arcarecci sono con profili omega 100x50 atti a portare il manto di copertura in lastre di fibrocemento. L'ingresso è sul prospetto Sud ed è dotato di portone scorrevole in ferro; la muratura perimetrale si interrompe circa un metro prima della copertura per lasciare posto alle finestre a nastro che si estendono a tutti e due i prospetti lunghi (Nord e Sud); il pavimento è in cemento liscio; il deposito è dotato di impianto di forza motrice e di illuminazione; l'altezza minima interna è di m 5,20 e l'altezza massima interna nel colmo è di m 6,45; nella zona al piano terra sottostante al soppalco, l'altezza utile è di m. 3,00; il vano soppalco al piano primo ha un'altezza minima di m 1,96 e massima in corrispondenza del colmo di m. 3,18.

La Superficie Lorda di Pavimento al piano terra risulta:



m 14,62 x m 12,00 = mq 175,44

S.L.P. al piano primo:

m 4,88 x m 12,00 = mq 58,56

Somma mq 234,00

S.L.P. arrotondata = mq 234

Complessivamente si può definire discreto il grado di finitura e di manutenzione dell'immobile.

Consistenze

Deposito con Soppalco (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra e soppalco)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito P.T.	S.L.P.	0	175 mq	1,00	175	€ 450,00
Soppalco P. 1°	S.L.P.	0	59 mq	1,00	59	€ 550,00

In allegato **M8** si riporta la documentazione fotografica.

2) Il capannone più piccolo (serra fissa) è costituito da una struttura metallica formata da due campate di circa m 8,00 x 12,00 ciascuna, con copertura composta da due volte a botte realizzate con profili in ferro di modesta consistenza, tipica appunto di una serra, con manto di copertura in lastre di vetroresina sostenute da archi metallici ancorati con tiranti in ferro, poggiati su pilastri in tubolare metallico di modesta sezione. Il perimetro è chiuso su tre lati da pareti con pannelli in cemento inseriti su pilastri (in cemento) con sezione ad H. Sul prospetto Sud-Ovest sono installate le aperture scorrevoli che permettono l'accesso al fabbricato. Non ci sono impianti ad eccezione di alcune canalizzazioni a vista per l'installazione di qualche lampadina e alcune plafoniere. Si evidenzia che in alcune zone della copertura ci sono delle aperture a causa del deterioramento progressivo del manto in vetroresina per vetustà; il pavimento è in cemento liscio; complessivamente si può definire scadente lo stato di conservazione e



manutenzione dell'immobile.

La Superficie Lorda di Pavimento al piano terra risulta:

m 16,60 x m 12,40 = mq 205,84

S.L.P. arrotondata = mq 206

Consistenza

Deposito (serra fissa) – (Foglio 162 - Mappale 349 – Sub. 4 porzione piano terra)

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito P.T.	Superficie catastale	0	206 mq	1	206 mq	€ 200,00/mq

In allegato **M9** si riporta la documentazione fotografica.

**Descrizione particolareggiata
Beni - C**

Si tratta di un ampio appezzamento di terreno di forma irregolare stretta e lunga, utilizzato per attività florovivaistica, con presenza di vegetazione e alberature ad alto fusto, sviluppato in una lunghezza di circa 500 metri e larghezza media di 150 metri. I terreni hanno una superficie catastale di circa mq 67.109 in ambito classificato dal P.R.G. come Zona Produttiva D8.a – per attività florovivaistiche. Si evidenzia che l'area, benché utilizzata ad attività florovivaistica con la presenza di numerose piante ad alto fusto, gravita in una zona particolarmente dinamica in considerazione della vicinanza all'Aeroporto Marco Polo, il quale genera una notevole forza propulsiva alle attività limitrofe, data dalla sua potenzialità commerciale. D'altro canto le destinazioni d'uso previste nella Sottozona D8.a per attività florovivaistiche comprendono, oltre a quelle relative alla produzione intensiva di piante, quelle correlate a tale attività quali uffici, commercio al minuto e pubblici esercizi (di cui alle lettere C e D1 dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.). Sono inoltre ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq, nella misura di uno per ogni attività, si veda all. **B12-C**.

Terreni – (Foglio 162 - Mappali 151 – 152 – 348 – 353 – 363 – 365 – 369 – 370 – 431 – 434 – 450 – 459 porzione)



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreni	Superficie catastale	0	67.109 mq	1,00	67.109 mq	€ 35,00

In allegato **M10** si riporta la documentazione fotografica.

8) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.

Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, al 100% di quelle interne ed esterne, al 50% di quelle a confine con altra proprietà.

LOTTO n. 4

– Bene A

ID	Immobile	Posti Auto Autorizzati	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Bene - A	Parcheggio	n. 95	€ 4.500,00	€ 427.500,00

– Bene B

ID	Immobile	Superficie Lorda Comm.	Valore intero medio pond.	Valore diritto e quota
Bene - B	Magazzino P.T.	mq 93	€ 500,00	€ 46.500,00
Bene - B	Appartamento P.1	mq 93	€ 700,00	€ 65.100,00
Bene - B	Deposito P.T.	mq 84	€ 450,00	€ 37.800,00
Bene - B	Deposito P.T.	mq 175	€ 450,00	€ 78.750,00
Bene - B	Soppalco P. 1	mq 59	€ 550,00	€ 32.450,00
Bene - B	Deposito serra fissa	mq 206	€ 200,00	€ 41.200,00

– Bene C

ID	Immobile	Superficie Lorda Comm.	Valore intero medio pond.	Valore diritto e quota
Bene - C	Terreno	mq 67.109	€ 35,00	€ 2.348.815,00



9) Valutazione dei beni

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare, professionisti e costruttori; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari. Le indagini sono state eseguite considerando anche i valori statistici rilevati su banche dati come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare. Sono stati considerati nello specifico i seguenti fattori:

Fattori esterni

- contesto urbanistico ricadente in Zona vicina all'aeroporto di Marco Polo;
- ubicazione e posizione rispetto ai servizi e all'autostrada;
- aree con potenziale aspettativa di sviluppo generato dalla presenza dell'aeroporto;
- dinamica del sistema immobiliare;
- vicinanza al contesto destinato alla realizzazione del complesso polifunzionale dedicato allo sport professionale denominato "Bosco dello Sport" a Tessera;
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare);
- livello di appetibilità del bene;

Fattori specifici

- immobili a destinazione residenziale – produttiva – e per attività florovivaistiche;
- vetustà dei beni immobili;
- dimensioni e superfici importanti;
- stato di conservazione e manutenzione.



Di seguito si riportano i dati ottenuti dalle indagini svolte.

• **LOTTO n. 4**

A) Per la stima dei terreni attrezzati a parcheggio lo scrivente ha acquisito un atto di compravendita stipulato in data 12/03/2019 con rep. n. 20208 del notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, relativo alla vendita di aree con destinazione a parcheggio a pagamento con 167 posti auto autorizzati dal Comune di Venezia in data 12/07/2018.

In data 27/07/2018 sono stati chiesti al Comune altri 498 posti auto, ma l'istanza è stata diniegata e avverso a tale provvedimento è stato effettuato ricorso al TAR. Il valore di ogni posto auto autorizzato è stato venduto per l'importo di Euro 4.500,00 / cadauno. In allegato **L8** si riporta l'atto di compravendita.

B) Capannoni adibiti a deposito – magazzini, appartamento, con scoperto di pertinenza:

- Valori rilevati su “Borsinoimmobiliare.it”

Per il Comune di Venezia, in zona denominata Mestre, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione, stato conservativo medio, i seguenti valori unitari:

- Capannoni tipici

Valore minimo	€	477,00/mq
Valore medio	€	623,00/mq
Valore massimo	€	768,00/mq

si veda allegato **L9**

C) Terreni della superficie catastale di circa mq 67.109 in ambito classificato dal P.R.G. in Zona Produttiva D8.a – per attività florovivaistiche. Si evidenzia che l'area, benché utilizzata per attività florovivaistica con la presenza di numerose piante ad alto fusto, gravita in una zona particolarmente dinamica in considerazione della vicinanza all'Aeroporto Marco Polo, il quale genera una notevole forza propulsiva sulle attività limitrofe, data dalla sua potenzialità commerciale. D'altro canto le destinazioni d'uso previste nella Sottozona D8.a per attività florovivaistiche comprendono, oltre a quelle



relative alla produzione intensiva di piante, quelle correlate a tale attività quali uffici, commercio al minuto e pubblici esercizi (di cui alle lettere C e D1 dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.). Per tali considerazioni, lo scrivente reputa congruo per la valutazione in oggetto attribuire il valore unitario di € 35,00 / mq.

* * *

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente nella valutazione ha inteso valorizzare ogni singolo ambito (A – B – C) attribuendo il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura esecutiva.

Nel caso specifico in esame il valore di mercato medio unitario è stato così individuato:

LOTTO n. 4

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento (di circa mq 2.125)

Valore commerciale Euro **4.500,00/posto auto autorizzato**

n. 95 x Euro 4.500,00 = Euro 427.500,00

Valore commerciale arrotondato Euro **427.000,00**

(euro-quattro-cento-venti-sette-mila/00)

B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini – servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza

1) Magazzini – spogliatoi – piano terra

Valore commerciale Euro **500,00/mq**

mq 93 x Euro 500,00 = Euro 46.500,00

2) Deposito – piano terra

Valore commerciale Euro **450,00/mq**

mq 84 x Euro 450,00 = Euro 37.800,00

3) Deposito con soppalco

Valore commerciale Euro **450,00/mq**



deposito: mq 175 x Euro 450,00 = Euro 78.750,00

Valore commerciale Euro **550,00/mq**

soppalco: mq 59 x Euro 550,00 = Euro 32.450,00

4) Deposito (serra fissa)

Valore commerciale Euro **200,00/mq**

mq 206 x Euro 200,00 = Euro 41.200,00

5) Appartamento

Valore commerciale Euro **700,00/mq**

mq 93 x Euro 700,00 = Euro 65.100,00

Sommano Euro 301.800,00

Totale valore del Lotto n. 4 – B: Euro 301.800,00

a detrarre :

- costi per pratica edilizia in sanatoria

e aggiornamento catastale Euro - 10.000,00

- decurtazione 5% per assenza di garanzie

per vizi occulti Euro - 15.090,00

- costi per Certificazioni Energetiche Euro - 400,00

Sommano Euro 276.310,00

Valore commerciale arrotondato Euro 276.000,00

(euro-due-cento-settanta-sei-mila/00)

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva “D8.a” attività florovivaistiche

Valore commerciale Euro **35,00/mq**

mq 67.109 x Euro 35,00 = Euro 2.348.815,00

Valore commerciale arrotondato Euro 2.349.000,00

(euro-due-milioni-tre-cento-quaranta-nove-mila/00)

* * *



Valore commerciale attribuito al LOTTO n. 4 (A + B + C)

Euro (427.000,00 + 276.000,00 + 2.349.000,00) = **Euro 3.052.000,00**

(euro-tre-milioni-cinquanta-due-mila/00).

10) Certificazioni Energetiche

LOTTO n. 4

I fabbricati non sono dotati di Certificato di classamento, come risulta da una visura effettuata presso il sito della Regione Veneto.

Il costo per la redazione delle Certificazioni Energetiche è di circa Euro 400,00.

11) Regime fiscale delle cessioni

LOTTO n. 4

La cessione sarà soggetta parte ad Iva e parte ad Imposta di Registro – ipotecaria - catastale.

12) Schema identificativo dei beni da porre all'asta

LOTTO n. 4

Descrizione e diritto reale staggito

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà risultante da:

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____

Collodet, in regime di comunione legale dei beni;

* quota di 1/2 del Signor _____ e quota di 1/2 della Signora _____

in regime di comunione legale dei beni;

di un compendio immobiliare formato da tre corpi A, B e C:

A) parcheggio a pagamento

Area di circa mq **2.125** attrezzata per attività di parcheggio a pagamento, con n. **95** posti auto autorizzati;



B) fabbricati adibiti a depositi - magazzini e un appartamento, con scoperto di pertinenza

Fabbricati costituiti da due corpi di fabbrica con depositi - magazzini, servizi e un appartamento, edificati su un'area pertinenziale di circa mq **2.242** in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

C) appezzamenti di terreno in zona produttiva per "attività florovivaistica"

Appezzamenti di terreno con superficie catastale di circa mq **67.109** in zona produttiva "D8.a" per attività florovivaistica;

il tutto in Comune di Venezia (VE), località Tessera, Via Triestina con accesso al civico 159, a circa 900 metri dell'aeroporto "Marco Polo" di Venezia.

Dati catastali

A) Area attrezzata per parcheggio a pagamento

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali –

Catasto Terreni – **Comune di Venezia** – **Sezione Favaro Veneto** –

Foglio 162 –

porzione (circa mq **2.110**) del

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68;

Catasto Fabbricati – **Comune di Venezia** – **Via Triestina n. 159/G** –

Foglio 162 –

intero

* **Mappale 458** – **Categoria A/10** (biglietteria), zona censuaria 9, Classe 1, Consistenza vani 1, Superficie Catastale 15 mq, Piano T, Rendita Catastale Euro 308,07;

al Catasto Terreni il Mappale 458, sul quale insiste la biglietteria, risulta Ente Urbano di mq 15.

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha **0.21.25** (mq 2.125).



B) Capannoni costituiti da due corpi di fabbrica con tre depositi – magazzini - servizi e un appartamento, con scoperto di pertinenza

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Catasto Fabbricati – Comune di Venezia – Via Triestina n. 159 –

Foglio 162 – Mappale 349 –

* **Subalterno 4, Categoria D/8** (magazzini / deposito / servizi), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 1.842,00;

* **Subalterno 5, Categoria A/3** (appartamento), zona censuaria 9, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 339,62;

alle suddette unità immobiliari segue e compete il Subalterno 6 (bene comune non censibile), scoperto comune ai Subalterni 4 e 5;

al Catasto Terreni il Mappale 349 risulta Ente Urbano di mq 2.242.

C) Appezamenti di terreno adibiti a zona produttiva “D8.a” attività florovivaistiche

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio e Servizi Catastali -

Catasto Terreni – Comune di Venezia – Sezione Favaro Veneto –

Foglio 162 –

* **Mappale 370** – vigneto Classe 1 – ha 0.94.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 101,19 – Reddito Agrario Euro 53,52;

* **Mappale 369** – vigneto Classe 1 – ha 0.50.30 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 54,03 – Reddito Agrario Euro 28,58;

* **Mappale 450** – vigneto Classe 1 – ha 0.80.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 86,15 – Reddito Agrario Euro 45,56;

* **Mappale 459** – vigneto Classe 1 – ha 2.07.15 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 222,53 – Reddito Agrario Euro 117,68;

si precisa che questo terreno si estende per 18.605 mq del Mappale 459, mentre i rimanenti

2.110 mq sono occupati dal parcheggio (corpo A).



- * **Mappale 151** – seminativo Classe 1 – ha 0.00.60 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,58 – Reddito Agrario Euro 0,40;
- * **Mappale 152** – seminativo Classe 1 – ha 0.02.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 2,14 – Reddito Agrario Euro 1,48;
- * **Mappale 348** – vigneto Classe 1 – ha 0.03.20 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 3,44 – Reddito Agrario Euro 1,82;
- * **Mappale 353** – vigneto Classe 1 – ha 0.91.10 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 97,86 – Reddito Agrario Euro 51,75;
- * **Mappale 431** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.01 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 0,01 – Reddito Agrario Euro 0,01;
- * **Mappale 434** – vigneto Classe 1 – ha 0.00.98 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 1,05 – Reddito Agrario Euro 0,56;
- * **Mappale 363** – vigneto Classe 1 – ha 0.09.14 – Deduz. B36 – Reddito Dominicale Euro 9,82 – Reddito Agrario Euro 5,19;
- * **Mappale 365** – vigneto Classe 1 – ha 1.53.11 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale Euro 164,48 – Reddito Agrario Euro 86,98.

La superficie catastale complessiva dei sopra citati Mappali è di ha 6.71.09 (mq 67.109).

Valore di stima

Valore di stima attribuito al LOTTO n. 4 (A + B + C), al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 3.052.000,00

(euro-tre-milioni-cinquanta-due-mila/00).

* * *

Lo scrivente ritiene di aver fornito tutti gli elementi utili al Supplemento della Relazione Tecnica d'Ufficio del 19/11/2022 e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 31 Marzo 2023

L'Esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza



Allegati

B11) Estratto mappa catastale con individuati i Mappali da stimare

B11.1) Estratto mappa catastale con individuati i mappali venduti

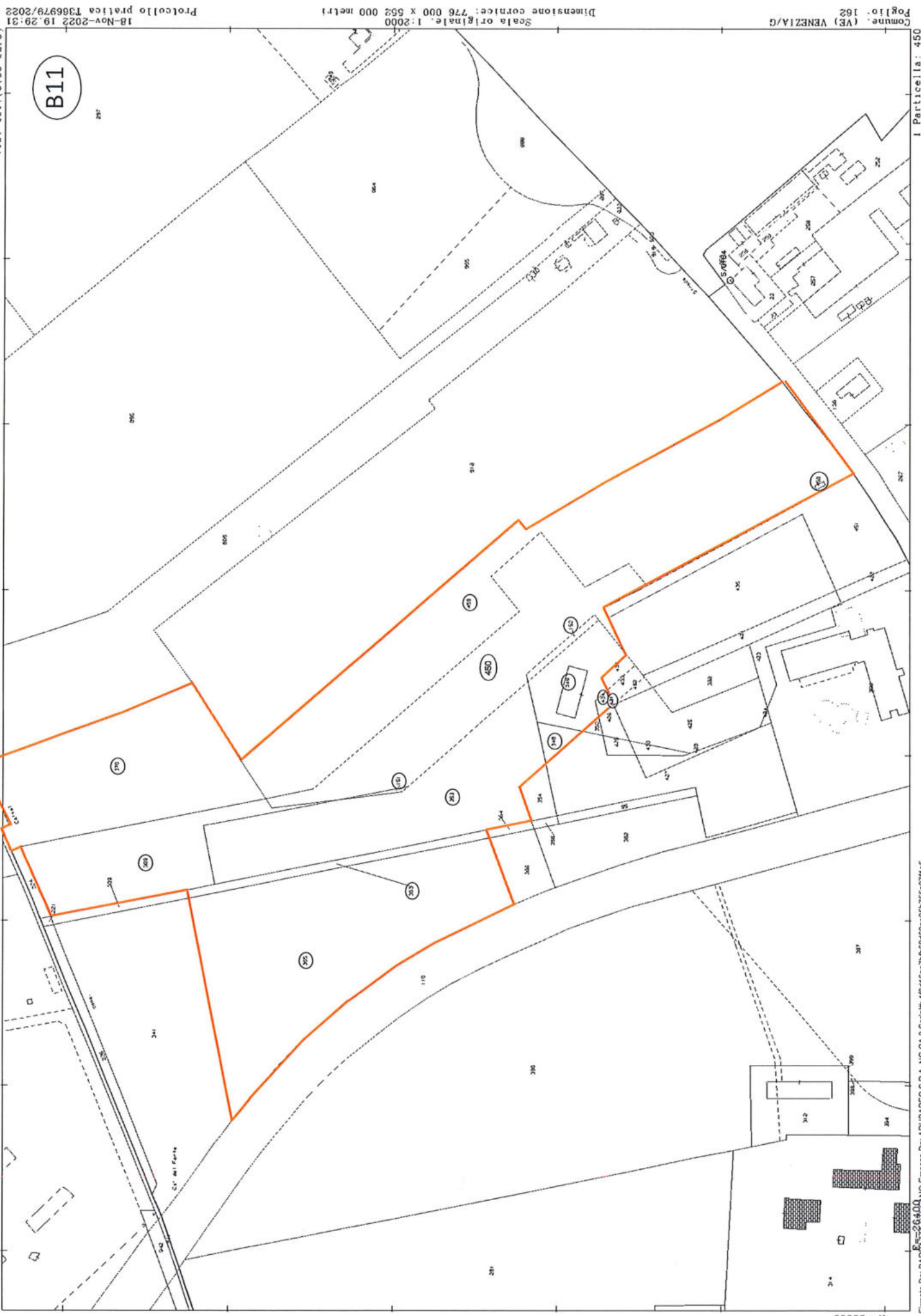
B12-A/B/C) Planimetrie con individuate le tre porzioni A – B – C

D8) Atto di compravendita del 06/12/2022

F6) Email pec – richiesta di aggiornamento C.D.U.

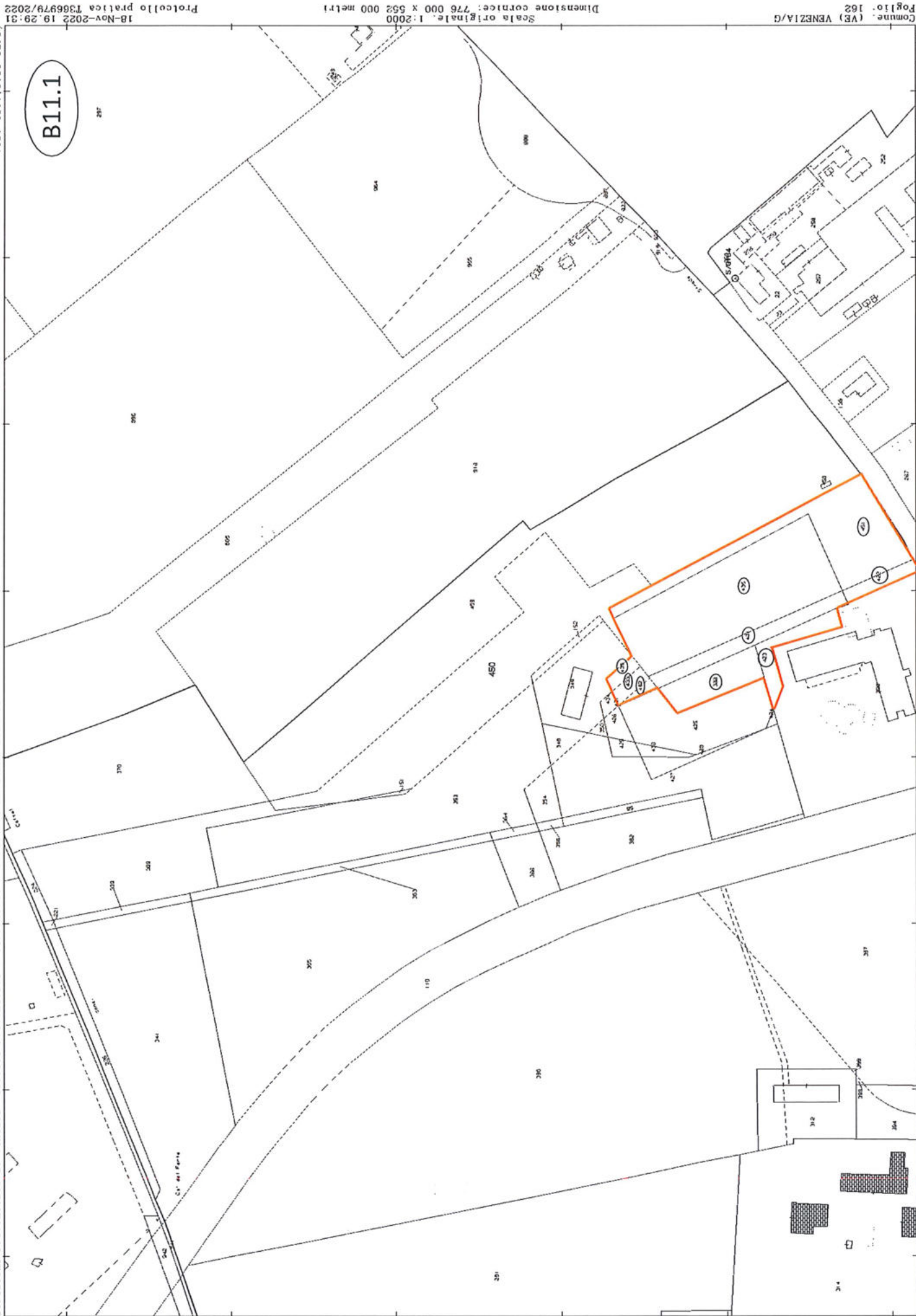


B11



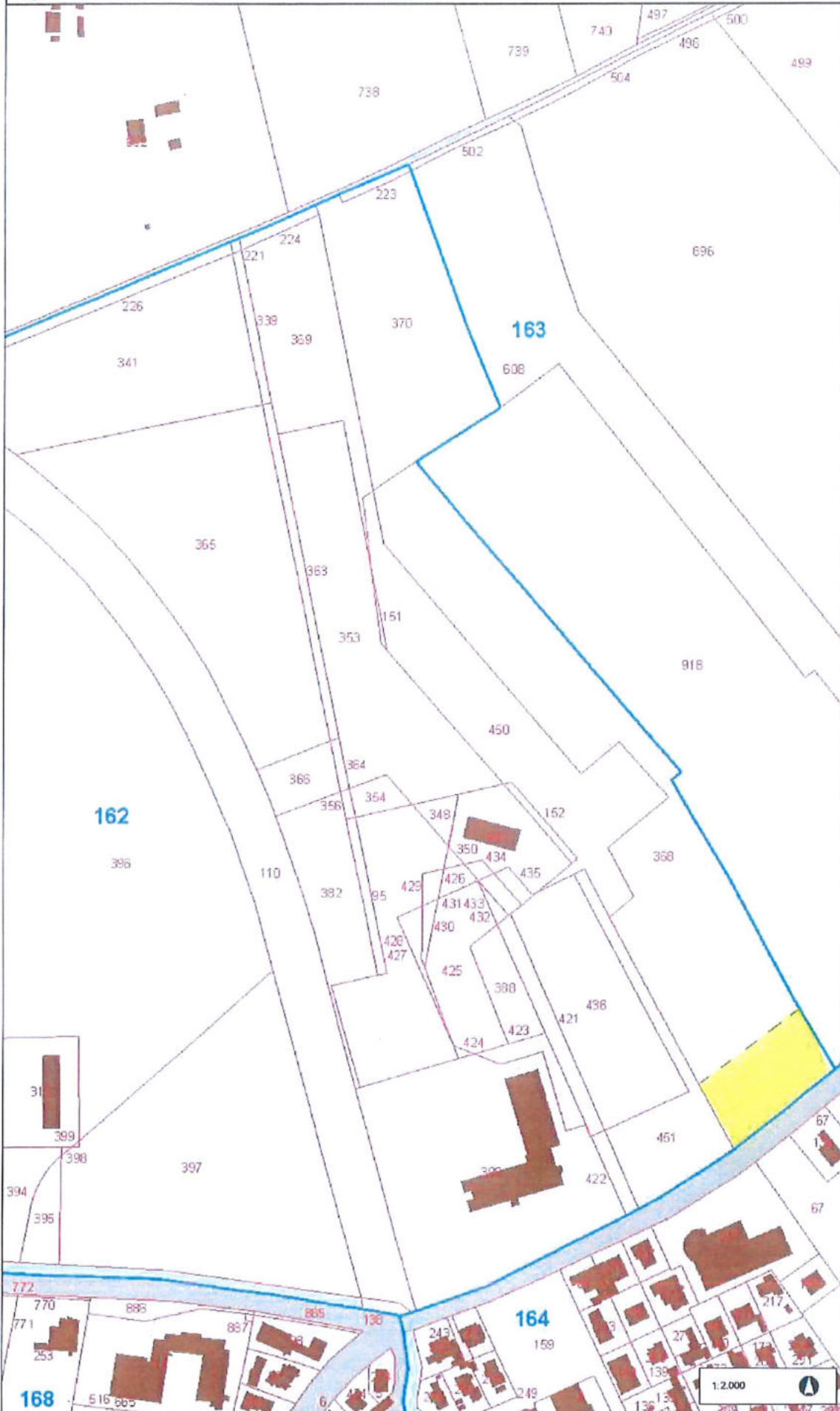
N-50000

B11.1





Geoportale - Urbanistica



Note di stampa

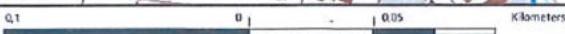
08/11/2022

Proporzioni di riferimento dei dati: GAUSS-BOAGA
Fuso Est. DATUM: Roma 40
Sistema di Riferimento Pubblicazione:

WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere

** Il valore legale delle informazioni contenute nei piani urbanistici è attestabile solo mediante la consultazione degli originali cartacei accedendo agli uffici preposti oppure al seguente indirizzo www.comune.venezia.it/archivio/43496

1:2.000

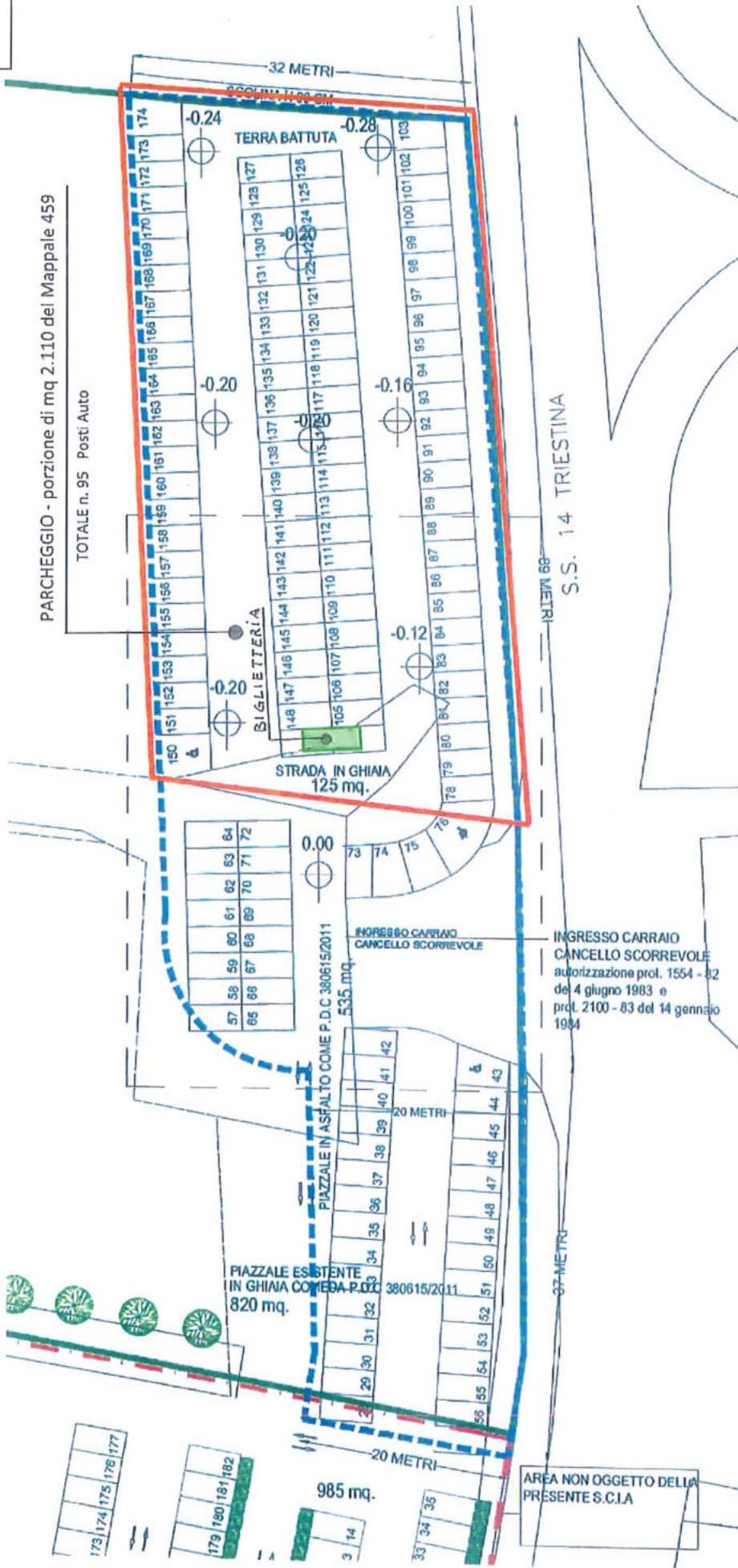


Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1180116ae761b62d06ae05b755a971165



PARCHEGGIO - porzione di mq 2.110 del Mappale 459

TOTALE n. 95 Posti Auto

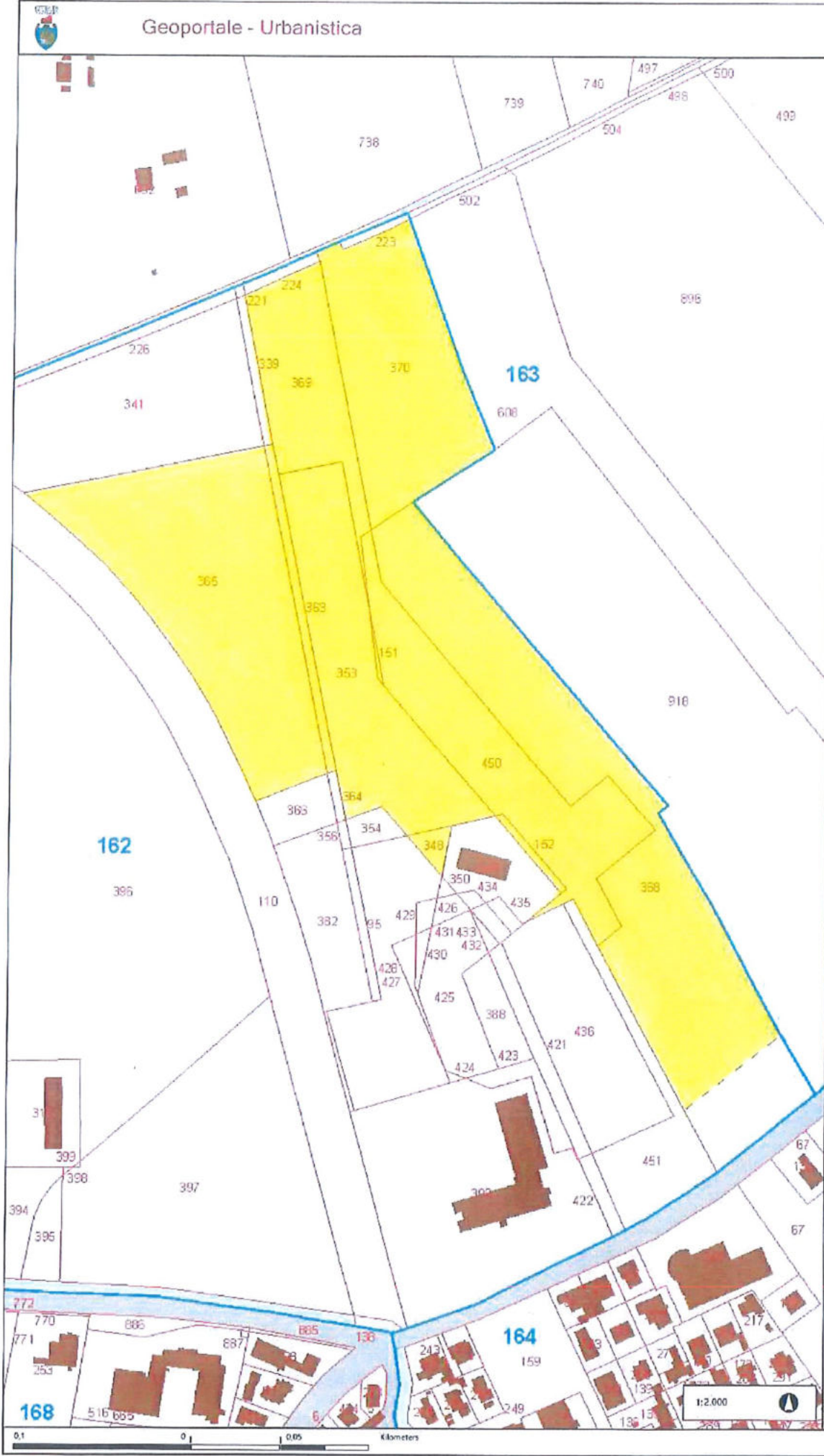




Geoportale - Urbanistica



Note di stampa



08/11/2022

Proiezioni di riferimento dei dati: GAUSS-BOAGA
Fuso Est DATUM: Roma 40
Sistema di Riferimento Pubblicazione:

WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere


** Il valore legale delle informazioni contenute nei piani urbanistici è attestabile solo mediante la consultazione degli originali cartacei accedendo agli uffici preposti oppure al seguente indirizzo www.comune.venezia.it/archivio/43496

Firmato Dal: BARBAZZA STEFANO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bfb62d60ae05b755a971e5

PIERLUIGI SCALAMOGNA
NOTAIO

20122 MILANO - Corso Vittorio Emanuele II, 30
Tel. 02 89012127 - Fax 02 86451868
20081 ABBIATEGRASSO - Galleria Europa, 4
Tel. 0294969621 - Fax 0294965838

D8

<p>Rep. n. 43276 Racc. n. 19911 del 6 dicembre 2022</p> <p>CONTRATTO DI COMPRAVENDITA</p> <p>stipulato in data 6 dicembre 2022</p> <p>tra</p> <p>- il Sig. _____, nato il _____ e residente in _____ codice fiscale _____</p> <p>- la Sig.ra _____, nata il _____ e residente in _____ codice _____</p> <p>i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di separazione dei beni;</p> <p>- il Sig. _____, nato _____ e residente in _____ codice fiscale _____, il quale interviene al presente atto sia in proprio che in qualità di procuratore speciale della _____ - Sig.ra _____, nata _____ a _____ e residente in _____ codice fiscale _____</p> <p>munito degli occorrenti poteri in forza di procura in data 1 dicembre 2022 n. 5695 di repertorio Notaio Simone Bressan di Venezia, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"; i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; (il Sig. _____ a _____)</p> <p>sono di seguito definiti congiuntamente i "Venditori")</p> <p>_____ da un lato</p> <p>e _____</p> <p>con socio unico con sede in _____ numero di iscrizione al _____ Registro delle Imprese di _____ e Codice Fiscale _____ capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila), interamente versato, qui rappresentata dal dott. _____, nato a _____, il 30 _____</p>	<p>File no. 43276 Collection no. 19911 on 6 December 2022</p> <p>SALE AND PURCHASE AGREEMENT</p> <p>executed on 6 December 2022</p> <p>between</p> <p>- Mr _____ born on _____ in _____ and resident in _____ tax code _____</p> <p>- Mrs. _____ born on _____ in _____ and resident in _____ tax code _____</p> <p>who declare to be married in "regime of separation of assets";</p> <p>- Mr _____, born on _____ in _____ and resident in _____ tax code _____ who intervenes in this deed both in his own name and as special attorney in fact of _____ - Mrs. _____, born on _____ in _____ and resident in _____ tax code _____</p> <p>duly empowered by virtue of a power of attorney dated 1 December 2022 No. 5695 of repertory Notary Simone Bressan of Venice, attached hereto under letter "A"; who declare to be married in "regime of community of assets"; (Mr. _____)</p> <p>_____ are hereinafter jointly referred to as the "Sellers");</p> <p>_____ on one side</p> <p>and _____</p> <p>with a sole quotaholder with registered office in _____ tax code and number of registration with the Companies' Registry of _____ corporate capital of Euro 10,000.00 (ten thousand),</p> 
---	--



... , amministratore delegato della società,
e dall' ... , nata a ...
... , entrambi domiciliati per la carica in ...
... , muniti degli occorrenti
poteri in forza di procura speciale rilasciata con atto
autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 novembre
2022 da Lucas Wouter Louwerier MRE, Notaio di
Rotterdam (Paesi Bassi), legalizzata a mezzo di
apostille in data 22 novembre 2022 al n. 22 8898,
qui acclusa in originale quale Allegato "B" (di
seguito definita ... o l' "Acquirente");

dall'altra parte

I Venditori e l'Acquirente, di seguito,
singolarmente, la "Parte", e, congiuntamente, le
"Parti".

Premesso che

A) In data 30 marzo 2022 le Parti hanno stipulato
un contratto preliminare autenticato nelle
sottoscrizioni dal notaio Pierluigi Scalamogna di
Abbiategrosso, rep. n. 42560/19454, registrato a
Milano DP I in data 11 aprile 2022 al n. 29124 serie
1T, trascritto a Venezia in data 12 aprile 2022 ai
numeri 12513/8891 (il "Contratto Preliminare").

B) Ai sensi del Contratto Preliminare,
subordinatamente all'avveramento delle condizioni
sospensive ivi previste, i Venditori si sono
impegnati a vendere ... - che si è impegnata

ad acquistare - un'area, di circa 12.794 mq, distinta
al Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione
Favaro Veneto, come segue:

- Foglio 162, mappale 436, vigneto, classe 1, ettari
00.57.70, Reddito Dominicale Euro 61,98, Reddito
Agrario Euro 32,78;

Foglio 162, mappale 451, vigneto, classe 1, ettari
00.34.00, Reddito Dominicale Euro 36,52, Reddito
Agrario Euro 19,32;

(di titolarità dei signori ... e

- Foglio 162, mappale 388, vigneto, classe 1, ettari
00.15.30, Reddito Dominicale Euro 16,44, Reddito
Agrario Euro 8,69;

- Foglio 162, mappale 421, vigneto, classe 1, ettari
00.07.65, Reddito Dominicale Euro 8,22, Reddito
Agrario Euro 4,35;

fully paid-in, hereby represented by the special
attorneys Mr. ...

... managing director of the
company, and ... born in

... both of whom with
address for service in ... , duly

empowered by virtue of special power of attorney
issued by means of deed authenticated on 22

December 2022 by Lucas Wouter Louwerier MRE
, civil law Notary of Rotterdam (the Netherlands),

legalized by means of apostille on 22 December
2022 no. 22 8898 , attached hereto as Annex "B"

(hereinafter referred to as ... or the
"Purchaser");

on the other side

The Sellers and the Purchaser, hereinafter,
individually, the "Party", and, jointly, the
"Parties".

Whereas

A) On 30 March 2022, the Parties entered into a
preliminary agreement whose subscriptions were
notarised by notary public Pierluigi Scalamogna of
Abbiategrosso, rep. no. 42560/19454 , registered at
Milan DP I on 11 April 2022 under no. 29124 serie
1, transcribed at Venezia on 12 April 2022 under
numbers 12513/8891 (the "Preliminary
Agreement").

B) Pursuant to the Preliminary Agreement, subject
to the fulfilment of the conditions precedent set
forth therein, the Sellers undertook to sell to

- which undertook to purchase - an area, of
approximately 12,794 square metres, registered in
the Cadastre of the Municipality of Venice, Favaro
Veneto section, as follows:

- Sheet 162, map 436, vineyard, class 1, hectares
00.57.70, Dominical Income Euro 61,98,
Agricultural Income Euro 32,78;

- Sheet 162, map 451, vineyard, class 1, hectares
00.34.00, Dominical Income Euro 36,52
Agricultural Income Euro 19,32;

(owned by M ... and Mrs

- Sheet 162, map 388, vineyard, class 1, hectares
00.15.30, Dominical Income Euro 16,44,
Agricultural Income Euro 8,69;



- Foglio 162, mappale 422, vigneto, classe 1, ettari 00.02.35, Reddito Dominicale Euro 2,52, Reddito Agrario Euro 1,34;
- Foglio 162, mappale 432, vigneto, classe 1, ettari 00.00.59, Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,34;
- Foglio 162, mappale 433, vigneto, classe 1, ettari 00.02.20, Reddito Dominicale Euro 2,36, Reddito Agrario Euro 1,25;
- Foglio 162, mappale 423, ente urbano, ettari 00.07.10 (a Partita 1, privo di intestazione);
- Foglio 162, mappale 435, ente urbano, ettari 00.01.75 (a Partita 1, privo di intestazione);
e nel Catasto Fabbricati di Venezia come segue:
- Foglio 162, mappale 423, Via Triestina n. SNC, piano T, consistenza mq. 710, area urbana;
- Foglio 162, mappale 435, Via Triestina n. SNC, piano T, consistenza mq. 175, area urbana;
(di titolarità dei signori

Confini in corpo: mappali 425, 426, 431, 434, 349, 450, 368, altro foglio di mappa, mappale 390;
e contornata in rosso e meglio identificata nella planimetria catastale qui acclusa quale Allegato "C" (il "Terreno").

C) Il Terreno è soggetto ai seguenti gravami (i "Gravami"):

Gli immobili distinti nel Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione Favaro Veneto, come segue:

- Foglio 162, mappale 436, vigneto, classe 1, ettari 00.57.70, Reddito Dominicale Euro 61,98, Reddito Agrario Euro 32,78;

Foglio 162, mappale 451, vigneto, classe 1, ettari 00.34.00, Reddito Dominicale Euro 36,52, Reddito Agrario Euro 19,32;

con la precisazione che il mappale 451 deriva dal mappale 437 e i mappali 436 e 437 derivano dal frazionamento del mappale 367, originariamente identificato al Foglio 17,

risultano gravati dalle seguenti formalità:

i) ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 3615 Registro Generale 18148 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Repertorio 70288/20790 del 23/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (gravante sul mappale 367 del

- Sheet 162, map 421, vineyard, class 1, hectares 00.07.65, Dominical Income Euro 8,22, Agricultural Income Euro 4,35;

- Sheet 162, map 422, vineyard, class 1, hectares 00.02.35, Dominical Income Euro 2,52, Agricultural Income Euro 1,34;

- Sheet 162, map 432, vineyard, class 1, ettari 00.00.59, Dominical Income Euro 0,63, Agricultural Income Euro 0,34;

- Sheet 162, map 433, vineyard, class 1, hectares 00.02.20, Dominical Income Euro 2,36, Agricultural Income Euro 1,25;

- Sheet 162, map 423, urban entity, hectares 00.07.10 (File no. 1, without name);

- Sheet 162, map 435, urban entity, hectares 00.01.75 (File no. 1, without name);

and with the Building Cadastre of Venezia as follows:

- Sheet 162, map 423, Via Triestina n. SNC, floor T, consistency of 710 sq. m, urban area;

- Sheet 162, map 435, Via Triestina n. SNC, floor T, consistency of 175 sq. m., urban area;

(owned by Mr. B...)

Borders: maps 425, 426, 431, 434, 349, 450, 368, other map, map 390;

and highlighted in red and better identified in the cadastral map attached hereto as Annex "C" (the "Land").

C) The Land is subject to the following encumbrances (the "Encumbrances"):

The properties distinguished in the Cadastre of the Municipality of Venice, Favaro Veneto section, as follows:

- Sheet 162, mappale 436, vineyard, class 1, hectares 00.57.70, Dominical Income Euro 61.98, Agrarian Income Euro 32.78;

Sheet 162, mappale 451, vineyard, class 1, hectares 00.34.00, Dominical Income Euro 36.52, Agrarian Income Euro 19.32;

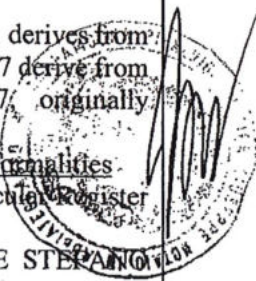
with the clarification that mappale 451 derives from mappale 437 and mappale 436 and 437 derive from the fractionation of mappale 367, originally identified at Foglio 17,

are encumbered by the following formalities

i) REGISTER OF 31/05/2011 - Particolare Register 3615 General Register 18148

Public Official BANDIERAMONTE STEFANO Repertory 70288/20790 of 23/05/2011

VOLUNTARY MORTGAGE RESULTING FROM A GRANT OF CREDIT OPENING



<p><i>Foglio 17)</i> ii) ISCRIZIONE del 30/08/2012 - Registro Particolare 3689 Registro Generale 24864 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Repertorio 72389/22304 del 29/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (<i>gravante sul mappale 367 del Foglio 17</i>) Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3577 del 05/11/2014 (PROROGA DURATA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE) iii) ISCRIZIONE del 02/02/2015 - Registro Particolare 325 Registro Generale 2567 Pubblico ufficiale BRESSAN SIMONE Repertorio 173/133 del 27/01/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO (<i>gravante sul mappale 367 del Foglio 17</i>) A FAVORE -</p>	<p>GUARANTEE (encumbered on parcel 367 of Sheet 17) ii) REGISTRATION of 30/08/2012 - Particular Register 3689 General Register 24864 Public Official BANDIERAMONTE STEFANO Repertory 72389/22304 of 29/08/2012 VOLUNTARY MORTGAGE arising from a CREDIT OPENING GUARANTEE (encumbering parcel 367 of Sheet 17) Subsequent related documents: 1. Annotation no. 3577 of 05/11/2014 (EXTENSION OF TERM OF OPENING OF CREDIT ON CURRENT ACCOUNT) iii) REGISTRATION of 02/02/2015 - Particular Register 325 General Register 2567 Public Official BRESSAN SIMONE Repertory 173/133 of 27/01/2015 VOLUNTARY MORTGAGE deriving from FUNDING MORTGAGE GUARANTEE (encumbering mappale 367 of Sheet 17) IN FAVOUR OF -</p>
<p>iv) ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2019 - Registro Particolare 1438 Registro Generale 8958 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1933 del 11/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (<i>gravante sul mappale 367 del Foglio 17</i>)</p>	<p>iv) COUNTY REGISTRATION of 19/03/2019 - Particular Register 1438 General Register 8958 Public Official TRIBUNALE DI VENEZIA Repertory 1933 of 11/07/2018 JUDICIAL MORTGAGE deriving from an INJUNCTIVE DECREE (encumbering mappale 367 of foglio 17) IN FAVOUR OF</p>
<p>v) ISCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 8959 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1933 del 11/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (<i>gravante sul mappale 367 del Foglio 17</i>) A FAVORE)</p>	<p>v) ENTRY OF 19/03/2019 - Particular Register 1439 General Register 8959 Public Official TRIBUNALE DI VENEZIA Repertory 1933 of 11/07/2018 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE (encumbering mappale 367 of foglio 17) IN FAVOUR OF</p>
<p>vi) TRASCRIZIONE del 29/03/2022 - Registro Particolare 7443 Registro Generale 10345 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA UNEP Repertorio 969 del 28/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (<i>gravante sul mappale 368 369-370-436-437 del Foglio 162</i>) CREDITORE PROCEDENTE: (il "Pignoramento 2022").</p>	<p>vi) TRANSCRIPTION of 29/03/2022 - Particular Register 7443 General Register 10345 Public Official TRIBUNALE DI VENEZIA UNEP Repertory 969 of 28/02/2022 EXECUTIVE OR CAUTIONARY ACT - VERBAL OF PROCEEDINGS (encumbering mappale 368 369-370-436-437 of Sheet 162) PROCEEDING CREDITOR: (the "Foreclosure 2022").</p>



Gli immobili distinti nel Catasto Terreni del Comune di Venezia, sezione Favaro Veneto come segue:

- Foglio 162, mappale 388, vigneto, classe 1, ettari 00.15.30, Reddito Dominicale Euro 16,44, Reddito Agrario Euro 8,69;
- Foglio 162, mappale 421, vigneto, classe 1, ettari 00.07.65, Reddito Dominicale Euro 8,22, Reddito Agrario Euro 4,35;
- Foglio 162, mappale 422, vigneto, classe 1, ettari 00.02.35, Reddito Dominicale Euro 2,52, Reddito Agrario Euro 1,34;
- Foglio 162, mappale 432, vigneto, classe 1, ettari 00.00.59, Reddito Dominicale Euro 0,63, Reddito Agrario Euro 0,34;
- Foglio 162, mappale 433, vigneto, classe 1, ettari 00.02.20, Reddito Dominicale Euro 2,36, Reddito Agrario Euro 1,25;
- Foglio 162, mappale 423, ente urbano, ettari 00.07.10 (a Partita 1, privo di intestazione);
- Foglio 162, mappale 423, Via Triestina n. SNC, piano T, consistenza mq. 710, area urbana;
- Foglio 162, mappale 435, ente urbano, ettari 00.01.75 (a Partita 1, privo di intestazione);

e nel Catasto Fabbricati di Venezia come segue:

- Foglio 162, mappale 435, Via Triestina n. SNC, piano T, consistenza mq. 175, area urbana;

con la precisazione che:

- il mappale 388 deriva dal mappale 359 Foglio 17
- il mappale 421 deriva dal mappale 360 Foglio 17;
- il mappale 422 deriva dal mappale 360 Foglio 17
- il mappale 423 deriva dal mappale 390 Foglio 17
- il mappale 432 deriva dal mappale 362 Foglio 17;
- il mappale 433 deriva dal mappale 352 Foglio 17;
- il mappale 435 deriva dal mappale 349 Foglio 17;

risultano gravati dalle seguenti formalità:

i) ISCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 50767

Pubblico ufficiale CALLEGARO ROBERTO Repertorio 34382/18237 del 09/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

[gravante sui mappali 93-95-347-350-354-356-358-359 (ora mapp. 388)-361-364-366 del Foglio 17]

ii) ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 2401 Registro Generale 11046

Pubblico ufficiale CALLEGARO ROBERTO Repertorio 35355/19064 del 12/03/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

The property registered in the Land Register of the Municipality of Venice, Favaro Veneto section as follows:

- Sheet 162, mappale 388, vineyard, class 1, hectares 00.15.30, Dominical Income Euro 16.44, Agrarian Income Euro 8.69;
- Sheet 162, mappale 421, vineyard, class 1, hectares 00.07.65, Dominical Income Euro 8.22, Agrarian Income Euro 4.35;
- Sheet 162, mappale 422, vineyard, class 1, hectares 00.02.35, Dominical Income Euro 2.52, Agrarian Income Euro 1.34;
- Sheet 162, mappale 432, vineyard, class 1, hectares 00.00.59, Dominical Income Euro 0.63, Agrarian Income Euro 0.34;
- Sheet 162, mappale 433, vineyard, class 1, hectares 00.02.20, Dominical Income Euro 2.36, Agrarian Income Euro 1.25;
- Sheet 162, mappale 423, urban entity, hectares 00.07.10 (at Parcel 1, no header);
- Sheet 162, mappale 423, Via Triestina n. SNC, floor T, size sq.m. 710, urban area;
- Sheet 162, mappale 435, urban area, hectares 00.01.75 (in Partita 1, lacking header);

and in the Cadastre of Buildings of Venice as follows:

- Sheet 162, mappale 435, Via Triestina n. SNC, floor T, consistency sq.m. 175, urban area;

with the specification that:

- map 388 derives from map 359 Sheet 17;
- map 421 derives from map 360 Sheet 17;
- map 422 derives from map 360 Sheet 17;
- map 423 derives from map 390 Sheet 17;
- map 432 derives from map 362 Sheet 17;
- mappale 433 derives from mappale 352 Sheet 17;
- mappale 435 derives from mappale 349 Foglio 17;

are encumbered by the following formalities:

i) REGISTRATION of 24/11/2006 - Particular Register 12444 General Register 50767

Public Official CALLEGARO ROBERTO Repertory 34382/18237 of 09/11/2006

VOLUNTARY MORTGAGE deriving from **FUNDED MORTGAGE CONCESSION**

(encumbered on parcels 93-95-347-350-354-356-358-359 (now parcel 388)-361-364-366 of Sheet 17)

ii) REGISTER OF 31/03/2008 - Particular Register 2401 General Register 11046

Public Official CALLEGARO ROBERTO Repertory 35355/19064 of 12/03/2008

VOLUNTARY MORTGAGE arising from the **granting** of a mortgage loan guarantee



FONDIARIO

[gravante sui mappali 364-366-354-356-382-95-93-384-386-388-390 (ora mapp. 423) del Foglio 17]

iii) ISCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 3327 Registro Generale 22306 Pubblico ufficiale CALLEGARO ROBERTO Repertorio 37689/20977 del 27/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

[gravante sui mappali 364-366-354-356-382-95-93-384-386-388-390 (ora mapp. 423) del Foglio 17]

iv) ISCRIZIONE del 31/05/2011 - Registro Particolare 3615 Registro Generale 18148

Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Repertorio 70288/20790 del 23/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

[gravante sui mappali 349 (ora mapp. 435)-352 (ora mapp. 433)-362 (ora mapp. 432)-360 (ora mapp.li 421 e 422) - 151-152-348-353-363-365 del Foglio 17]

v) ISCRIZIONE del 30/08/2012 - Registro Particolare 3689 Registro Generale 24864

Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE STEFANO Repertorio 72389/22304 del 29/08/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

[gravante sui mappali 349 (ora mapp. 435)-352 (ora mapp. 433) -362 (ora mapp. 432)-360 (ora mapp.li 421 e 422) - 151-152-348-353-363-365 del Foglio 17]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3577 del 05/11/2014 (PROROGA DURATA APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

vi) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 126 Registro Generale 727

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]

vii) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 127 Registro Generale 727

(encumbered on parcels 364-366-354-356-382-95-93-384-386-388-390 (now parcel 423) of Sheet 17)

iii) REGISTER OF 01/08/2012 - Particular Register 3327 General Register 22306

Public Official CALLEGARO ROBERTO Repertory 37689/20977 of 27/07/2012

VOLUNTARY MORTGAGE arising from a CREDIT OPENING GUARANTEE

(encumbered on parcels 364-366-354-356-382-95-93-384-386-388-390 (now parcel 423) of Sheet 17)

iv) REGISTER OF 31/05/2011 - Particular Register 3615 General Register 18148

Public Official BANDIERAMONTE STEFANO Repertory 70288/20790 of 23/05/2011

VOLUNTARY MORTGAGE arising out of a CREDIT OPENING GUARANTEE

[encumbered on parcels 349 (now maps 435)-352 (now maps 433)-362 (now maps 432)-360 (now mapp.li 421 and 422) - 151-152-348-353-363-365 of Sheet 17]

v) REGISTER OF 30/08/2012 - Particular Register 3689 General Register 24864

Public Official BANDIERAMONTE STEFANO Repertory 72389/22304 of 29/08/2012

VOLUNTARY MORTGAGE arising out of a CREDIT OPENING GUARANTEE

[encumbered on parcels 349 (now maps 435)-352 (now maps 433) -362 (now maps 432)-360 (now mapp.li 421 and 422) - 151-152-348-353-363-365 of Sheet 17]

Related Subsequent Documents:

1. Annotation No. 3577 of 05/11/2014 (EXTENSION OF TERM OF OPENING OF CURRENT ACCOUNT CREDIT)

vi) REGISTRATION of 10/01/2017 - Particular Register 126 General Register 727

Public Official TRIBUNALE Repertory 12418/2016 of 03/01/2017

JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE

[encumbering parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162]

vii) REGISTER OF 10/01/2017 - Particular Register 127 General Register 727

Public Official TRIBUNALE Repertory 12418/2016 of 03/01/2017

JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE

[encumbering parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162]



<p> Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <i>[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]</i> </p>	<p> viii) REGISTER OF 10/01/2017 - Particular Register 128 General Register 727 Public Official TRIBUNAL Repertory 12418/2016 of 03/01/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE (encumbered on parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162) </p>
<p> viii) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 128 Registro Generale 727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <i>(gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162)</i> </p>	<p> ix) REGISTRATION of 10/01/2017 - Particular Register 129 General Register 727 Public Official TRIBUNAL Repertory 12418/2016 of 03/01/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE [encumbered on parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162] </p>
<p> ix) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 129 Registro Generale 727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <i>[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423) -93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]</i> </p>	<p> x) REGISTER OF 10/01/2017 - Particular Register 130 General Register 727 Public Official TRIBUNAL Repertory 12418/2016 of 03/01/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE [encumbered on parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162] </p>
<p> x) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 130 Registro Generale 727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <i>[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423) -93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]</i> </p>	<p> xi) REGISTER OF 10/01/2017 - Particular Register 131 General Register 727 Public Official TRIBUNAL Repertory 12418/2016 of 03/01/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE [encumbering parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162] </p>
<p> xi) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 131 Registro Generale 727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <i>[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]</i> </p>	<p> xii) REGISTER OF 10/01/2017 - Particular Register 132 General Register 727 Public Official TRIBUNAL Repertory 12418/2016 of 03/01/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE [encumbering parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162] </p>
<p> xii) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 132 Registro Generale 727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <i>[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]</i> </p>	<p> xiii) REGISTER OF 10/01/2017 - Particular Register 133 General Register 727 Public Official TRIBUNAL Repertory 12418/2016 of 03/01/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE </p>



Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd16ae7bfb62d60ae05b755ae97f1e5



xiii) ISCRIZIONE del 10/01/2017 - Registro Particolare 133 Registro Generale 727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12418/2016 del 03/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

[gravante sui mappali 450-350-390 (ora mapp. 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 del Foglio 162]

xv) ISCRIZIONE del 17/07/2017 - Registro Particolare 4031 Registro Generale 23586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1515/2017 del 20/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

[gravante sui mappali 350-349 (ora mapp. 435)-390 (ora mapp. 423)-450-93-151-152-95-348-352 (ora mapp. 433) -353-354-360 (ora mapp.li 421 e 422)-362 (ora mapp. 432)-384-386-388-356-363-364-365-366-382 del Foglio 162] A FAVORE DI

xv) ISCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 24959 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2529/11919 del 17/07/2019 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

[gravante sui mappali 151-152- 348-353-363-365-388-421-422-431-432-433-434-349 (ora mapp. 435) del Foglio 162] A FAVORE DELL

xvi) ISCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 1261 Registro Generale 7605 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 686/2020 del 30/03/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

[gravante, tra gli altri, sui mappali 151-152- 348-353-363-365-388-421-422-431-432-433-434-423-349- 435 del Foglio 162] A FAVORE DI

xvii) Trascrizione contro: Pignoramento 2022 *[gravante, tra gli altri, sui mappali 151-152- 348-353-363-365-388-421-422-431-432-433-434-423-349 435 del Foglio 162] CREDITORE PROCEDENTE:*

D) Il Contratto Preliminare prevede, tra l'altro, che, in caso di perfezionamento della compravendita, i Venditori manterranno – sin dalla stipula – un diritto di passaggio sull'area evidenziata in rosso nell'Allegato "D" al presente Contratto. In futuro,

[encumbered on parcels 450-350-390 (now parcel 423)-93-356-366-384-388-95-354-382-386-364 of Sheet 162]

xiv) REGISTER OF 17/07/2017 - Particular Register 4031 General Register 23586 Public Official TRIBUNALE DI VENEZIA Repertory 1515/2017 of 20/06/2017 JUDICIAL PROPERTY arising from an INJUNCTIVE DECREE

[encumbering parcels 350-349 (now mapp. 435)-390 (now mapp. 423)-450-93-151-152-95-348-352 (now mapp. 433) -353-354-360 (now mapp.li 421 e 422)-362 (now mapp. 432)-384-386-388-356-363-364-365-366-382 of Sheet 162] IN FAVOUR OF

xv) REGISTER OF 18/07/2019 - Particular Register 4317 General Register 24959 Public Official AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2529/11919 of 17/07/2019 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE arising from RULE

[encumbered on parcels 151-152- 348-353-363-365-388-421-422-431-432-433-434-349 (now parcel 435) of Sheet 162] IN FAVOUR OF THE

xvi) REGISTER OF 09/03/2022 - Particular Registry 1261 General Registry 7605 Public Official TRIBUNALE Repertorio 686/2020 of 30/03/2020 JUDICIAL PROPERTY arising from JUDGMENT OF CONDEMNATION

[encumbering, inter alia, parcels 151-152- 348-353-363-365-388-421-422-431-432-433-434-423-349- 435 of Sheet 162] IN FAVOUR OF

xvii) Transcript against: Foreclosure 2022 [encumbering, inter alia, parcels 151-152- 348-353-363-365-388-421-422-431-432-433-434-423-349 435 of Sheet 162] PROCEEDING CREDITOR:

D) The Preliminary Agreement provides that in case of completion of the sale and purchase, the Sellers shall maintain – as of the date of execution – a right of way on the area highlighted in red in Annex "D" to this Agreement. In the future, if



qualora decida di sviluppare sul Terreno un nuovo ingresso – più funzionale alle esigenze del proprio progetto – tale diritto di passaggio dovrà essere spostato presso il nuovo ingresso individuato da quando questo sarà ultimato.

E) Il Terreno ha la destinazione urbanistica “Zona produttiva - D8.a – attività florovivaistica”, come meglio precisato nei certificati di destinazione urbanistica, qui acclusi in un unico allegato quale Allegato “E”.

F) Con il presente contratto (il “Contratto”) le Parti intendono rinunciare, come effettivamente rinunciano, alle condizioni sospensive previste dal Contratto Preliminare dando così esecuzione al Contratto Preliminare ai seguenti termini e condizioni.

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e i seguenti allegati sono parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

Allegato “A” – Procura speciale Sig.ra

Allegato “B” – Procura speciale

Allegato “C” – Planimetria del Terreno;

Allegato “D” – Diritto di passaggio;

Allegato “E” – Certificati di destinazione urbanistica.

ARTICOLO 2 DEFINIZIONI

2.1 In aggiunta agli altri termini definiti con lettera maiuscola nel presente Contratto, i seguenti termini avranno il seguente significato:

“**Atto di Avveramento**” significa l’atto di avveramento delle Condizioni Sospensive previste dall’art. 5.1 che segue, che sarà stipulato in caso di avveramento delle Condizioni Sospensive.

“**Atto di Mancato Avveramento**” significa l’atto di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive previste dall’art. 5.1 che segue, che sarà

should decide to develop a new entrance on the Area – more suitable for the requirements of its project – such right of way shall be moved to a new entrance identified by when completed.

E) The Land has the zoning intended use “Zona produttiva - D8.a – attività florovivaistica”, as better clarified in the zoning intended use certificates attached hereto as Annex “E”.

F) By this agreement (the “Agreement”) the Parties intend to waive, and actually the waive, the conditions precedent set forth in the Preliminary Agreement, thereby implementing the Preliminary Agreement subject to the fulfilment of the following terms and conditions.

NOW, THEREFORE,

the foregoing recitals being a substantive and integral part of this deed, the aforementioned parties hereby stipulate and agree as follows

ARTICLE 1 RECITALS AND ANNEXES

1.1 The recitals and the following annexes form an integral and substantial part of this:

Annex “A” – Special power of attorney Mrs

Annex “B” – special power of attorney

Annex “C” – Map of the Land;

Annex “D” – Right of way;

Annex “E” – Zoning intended use certificates

ARTICLE 2 DEFINITIONS

2.1 In addition to the other terms defined in capital letters in this Agreement, the following terms shall have the following meaning:

“**Deed of Occurrence**” means the deed of occurrence of the Conditions Precedent provided for in art. 5.1 below, which shall be entered into in the event of fulfilment of the Conditions Precedent.

“**Deed of Non-Occurrence**” means the deed of non-occurrence of the Conditions Precedent provided for in art. 5.1 below, which shall be



stipulato in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive.

“**Comunicazione di Avveramento delle Condizioni Sospensive**” ha il significato di cui all’art. 5.7 del presente Contratto.

“**Comunicazione di Mancato Avveramento delle Condizioni Sospensive**” ha il significato di cui all’art. 5.11 del presente Contratto.

“**Contratto**” significa il presente contratto di compravendita.

“**Creditori dei Venditori**” significa tutti i creditori dei Venditori garantiti dai Gravami sul Terreno, o intervenuti nel Pignoramento 2022 di cui alla premessa C) e il Mediatore per gli importi dovuti dai Venditori al Mediatore.

“**Condizioni Sospensive**” significa le condizioni sospensive previste dall’art. 5.1 del presente Contratto.

“**Gravami**” significa tutti i gravami di cui alla premessa C).

“**Importo Vincolato**” significa l’importo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), corrispondente al Prezzo di Compravendita, che è stato depositato dall’Acquirente prima della data odierna - comprensivo della somma di cui al Contratto Preliminare di _____)
- sul conto dedicato e segregato presso INTESA SANPAOLO S.p.A. IBAN: _____

codice BIC: BCITITMM (il “**Conto Dedicato**”), intestato e gestito dal depositario Notaio Pierluigi Scalamogna (“**Notaio-Depositario**”), sulla base delle istruzioni di deposito fiduciario che saranno trasmesse al Notaio-Depositario in tempo utile per il pagamento integrale del Prezzo di Compravendita (le “**Istruzioni di Pagamento al Notaio-Depositario**”).

“**Ipoteche**” significa tutte le ipoteche iscritte sul Terreno di cui alla premessa C) del presente Contratto.

“**Mediatore**” significa “Hogl & Hubmaier real estate and finance consulting GmbH”.

“**Notaio**” significa anche il Notaio-Depositario.

“**Pignoramento 2022**” ha il significato di cui di cui alla premessa C) del presente Contratto.

“**Prezzo di Compravendita**” ha il significato di cui all’art. 4.1 del presente Contratto.

“**Termine**” ha il significato di cui all’art. 5.1 del presente Contratto.

ARTICOLO 3 OGGETTO

entered into in the event of non-fulfilment of the Conditions Precedent.

“**Notice of Occurrence of the Conditions Precedent**” has the meaning set forth in art. 5.7 of this Agreement.

“**Notice of Non-Occurrence of the Conditions Precedent**” has the meaning set forth in art. 5.11 of this Agreement.

“**Agreement**” means this Agreement.

“**Creditors of the Sellers**” means all the creditors of the Sellers guaranteed by the Encumbrances to the Land [and by the Foreclosure Parcel 423] or registered in Foreclosure 2022 of recitals C) and the Broker for the amounts due by the Sellers to the Broker.

“**Conditions Precedent**” means the conditions precedent provided for in art. 5.1 of this Agreement.

“**Encumbrances**” means all encumbrances referred to in recital C).

“**Escrow Amount**” means the amount of Euro 2,000,000.00 (two million/00), equal to the Purchase Price, which has been deposited by the Purchaser, before the date hereof – including the down payment pursuant to the Preliminary Agreement of Euro _____),
to the dedicated and segregated escrow account at INTESA SANPAOLO S.p.A. IBAN: _____

codice BIC: BCITITMM, (the “**Escrow Account**”), registered in the name and managed by the escrow agent Notary Pierluigi Scalamogna (the “**Notary-Escrow Agent**”), pursuant to the payment instructions which shall be transmitted to the Notary-Escrow Agent in time for payment in full of the Purchase Price (the “**Notary-Escrow Agent Payment Instructions**”).

“**Mortgages**” means all the mortgages registered on the Land of recitals C) of this Agreement;

“**Broker**” means “Hogl & Hubmaier real estate and finance consulting GmbH”.

“**Notary**” means also the Notary-Escrow Agent.

“**Foreclosure 2022**” has the meaning set forth in recitals C) of this Agreement.

“**Purchase Price**” has the meaning set forth in art. 4.1 of this Agreement.

“**Deadline**” has the meaning set forth in art. 5.1 of this Agreement.

ARTICLE 3 SCOPE



3.1 Subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive di cui all'art. 5.1 che segue, i Venditori, ognuno in ragione delle quote di comproprietà di propria spettanza specificate in premessa, e così insieme per l'intero diritto di proprietà, vendono e trasferiscono a _____ che accetta – la piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Venezia, come meglio individuato alla lettera B) delle premesse del presente Contratto.

ARTICOLO 4 PREZZO DI COMPRAVENDITA

4.1 Subordinatamente all'avveramento delle Condizioni Sospensive la presente vendita viene tra le Parti stipulata per il prezzo onnicomprensivo di Euro 2.000.000,00 (due milioni/00), (il "**Prezzo di Compravendita**"), di cui: -Euro 600.000,00 per i terreni venduti dai coniugi _____ e _____

- Euro 1.400.000,00 per i terreni venduti dai coniugi _____ e _____

Il Prezzo di Compravendita include il Terreno e qualunque diritto derivante dal titolo di proprietà ivi inclusa qualunque possibile valorizzazione del Terreno e diritto di costruire derivante dall'avveramento delle Condizioni Sospensive. I Venditori rinunciano espressamente a richiedere all'Acquirente ogni possibile incremento del Prezzo di Compravendita per qualunque ragione.

4.2 Le Parti, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ai sensi degli artt. 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che:

a) il Prezzo di Compravendita – comprensivo della caparra di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) di cui al Contratto Preliminare – è stato prima della data odierna integralmente depositato da _____ sul Conto Dedicato, e su indicazione dei Venditori, dovrà essere integralmente pagato, dal Notaio-Depositario ai Creditori dei Venditori esclusivamente in caso di avveramento delle Condizioni Sospensive, contestualmente alla

3.1 Subject to the occurrence of the Conditions Precedent set forth in art. 5.1 below, the Sellers, each for their quotas of co-ownership as specified in the recitals, and so together for the entire ownership right sell and transfer to _____ which accepts – the full title to the Land located in the Municipality of Venezia, as better identified in recital letter B) of this Agreement.

ARTICLE 4 PURCHASE PRICE

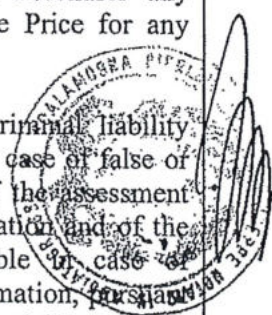
4.1 Subject to the occurrence of the Conditions Precedent, the Parties stipulate and agree the sale and purchase hereto for the lump-sum price of Euro 2,000,000.00 (two million/00) (the "**Purchase Price**"), of which: - Euro 600,000.00 for the land sold by the spouses _____ and _____

- Euro 1,400,000.00 for the land sold by the spouses _____ and _____

The Purchase Price includes the Land and any right arising from the ownership title thereto including any possible improvement of the Land and development right arising from the occurrence of the Conditions Precedent. The Sellers expressly waive any right to request the Purchaser any possible increase of the Purchase Price for any reason whatsoever.

4.2 The Parties, aware of the criminal liability which they may be exposed to in case of false or reticent statements, as well as of the assessment powers of the financial administration and of the administrative sanctions applicable in case of lacking, incomplete or false information, pursuant to Articles 47, 48 and 76 of Presidential Decree No. 445 of December 28, 2000, hereby, declare that:

a) the Purchase Price - including the down payment of Euro 200,000.00 (two hundred thousand/00) referred to in the Preliminary Agreement - has been fully deposited by _____ on the Escrow Account before the date hereof, and upon indication of the Sellers, shall be fully paid by the Notary-Escrow Agent to the Creditors of the Sellers exclusively in the event of the Conditions Precedent being satisfied, simultaneously with the execution of the



Stampa Circolare: ALABONDA PIRELLA G. & C. S.p.A. - Via S. Maria della Salute, 1550 - 30131 Venezia (VE) - Tel. 041/5221111 - Fax 041/5221112 - Email: info@alabonda.com

stipula dell'Atto di Avveramento, con assegni circolari o bonifici bancari sui conti correnti, che saranno tempestivamente indicati al Notaio-Depositario, in conformità alle Istruzioni di Pagamento al Notaio-Depositario; e

b) per la stipulazione del presente Contratto le Parti si sono avvalse dell'attività del mediatore "Hogl & Hubmaier real estate and finance consulting GmbH" (il "**Mediatore**"). Resta inteso che i Venditori dovranno corrispondere al Mediatore l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) e l'Acquirente l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00). L'importo dovuto dai Venditori al Mediatore sarà corrisposto dal Notaio-Depositario al Mediatore secondo le Istruzioni di Pagamento al Notaio-Depositario a seguito della stipula dell'Atto di Avveramento ed esclusivamente in caso di stipula dello stesso. L'importo dovuto dall'Acquirente sarà corrisposto con bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Mediatore entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'Atto di Avveramento ed esclusivamente in caso di stipula dello stesso.

ARTICOLO 5 CONDIZIONI SOSPENSIVE

5.1 Il presente Contratto è sospensivamente condizionato al verificarsi delle seguenti Condizioni Sospensive entro e non oltre il 20 dicembre 2022 (il "**Termine**") o entro ogni successivo termine, ove prorogato, ai sensi dell'art. 5.4 che segue:

a) consegna al Notaio della copia autentica non più soggetta ad impugnazione del decreto del giudice competente che autorizzi la cancellazione definitiva dal Terreno della trascrizione "contro" del Pignoramento 2022, previa riduzione del Pignoramento 2022 con assenso di tutti i creditori intervenuti e/o rinuncia o esclusione dalla procedura dell';

b) sottoscrizione dinanzi al Notaio da parte di tutti i Creditori dei Venditori garantiti dalle Ipotecche dell'atto di assenso alla cancellazione di tutte le Ipotecche gravanti sul Terreno;

c) assenza di ulteriori Gravami rispetto a quelli assentiti e da assentire integralmente di cancellazione di cui alla premessa C) ai fini del presente Contratto.

Quanto sopra dovrà essere completato in un unico contesto con tutti i Creditori dei Venditori interessati dai Gravami.

Deed of Occurrence, by bank drafts or bank transfers to the current accounts, which shall be promptly indicated to the Notary-Escrow Agent, in accordance with the Notary-Escrow Agent Payment Instructions; and

b) the Parties have entered into this Agreement with the assistance of the real estate broker "Hogl & Hubmaier real estate and finance consulting GmbH" (the "**Broker**"). It is understood that the Sellers shall pay to the Broker the amount of Euro 50,000.00 (fifty thousand/00) and the Purchaser the amount of Euro 50,000.00 (fifty thousand/00). The amount due by the Sellers to the Broker shall be paid by the Notary-Escrow Agent to the Broker pursuant to the Notary-Escrow Agent Payment Instructions upon the execution of the Deed of Occurrence and exclusively in such case. The amount due by the Purchaser shall be paid by bank transfer to the bank account indicated by the Broker within 30 (thirty) days as of the execution of the Deed of Occurrence and exclusively in such case.

ARTICLE 5 CONDITIONS PRECEDENT

5.1 This Agreement is conditional upon the fulfillment of the following Conditions Precedent, by and no later than 20 December 2022 (the "**Deadline**"), or by any subsequent deadline, as extended, pursuant to art. 5.4 below:

a) delivery to the Notary of the certified copy of the decree of the competent judge no longer subject to appeal authorizing the definitive cancellation from the Land of the transcription "against" the Foreclosure 2022, prior to the reduction of the Foreclosure 2022 with the consent of all the creditors involved and/or the waiver or exclusion from the proceedings of

b) signature before the Notary by all the Creditors of the Sellers secured by the Mortgages of the deed of consent to the cancellation of all the Mortgages encumbering the Land;

c) the absence of any further Encumbrances in addition to those assented and to be assented in full to cancellation as set forth in recital C) for the purposes of this Agreement.

The foregoing shall be completed in a single context with all Creditors of the Sellers affected by the Encumbrances.

It being understood that _____ shall bear exclusively its costs and expenses for the above and

Resta inteso che _____ sosterrà esclusivamente tutti i relativi costi e spese di sua spettanza per quanto sopra e non potrà essere ritenuta per nessuna ragione o motivo responsabile nei confronti dei Venditori e/o dei Creditori dei Venditori per qualunque ragione e/o motivo.

5.2 Le Parti si danno atto espressamente che il mancato verificarsi delle Condizioni Sospensive è ad esclusivo rischio dei Venditori.

5.3 Le Parti si impegnano ad agire diligentemente e in buona fede e a fare tutto quanto necessario e possibile, in conformità alle leggi vigenti, per far sì che si verifichino le Condizioni Sospensive.

5.4 L'Acquirente avrà diritto di posticipare il Termine decidendo – a sua discrezione o d'intesa con i Venditori – di prorogare, una o più volte, la relativa scadenza di un ulteriore periodo massimo complessivo di altri 90 (novanta) giorni di calendario con comunicazione scritta da inviare ai Venditori prima della scadenza del Termine.

5.5 In considerazione del fatto che le Condizioni Sospensive sono stabilite nell'interesse dell'Acquirente, quest'ultimo avrà diritto di rinunciare al beneficio di una o più Condizioni Sospensive (anche in parte) con comunicazione scritta da inviarsi ai Venditori prima della scadenza del Termine (come prorogato). In tal caso, si applicherà l'art. 6 che segue, *mutatis mutandis*.

5.6 Fermo restando quanto previsto dall'art. 5.5 che precede, le Parti concordano che nel caso in cui le Condizioni Sospensive non si verifichino entro il Termine (o entro l'eventuale proroga dello stesso), il presente Contratto diverrà definitivamente privo di ogni effetto e, salvo il caso di dolo o colpa grave, nessuna delle Parti sarà responsabile nei confronti dell'altra Parte. In tal caso, il Notaio-Depositario dovrà restituire immediatamente e integralmente il Prezzo di Compravendita all'Acquirente che avrà diritto di richiedere lo svincolo immediato dell'Importo Vincolato da parte del Notaio-Depositario a favore dell'Acquirente.

5.7 L'avveramento delle Condizioni Sospensive dovrà essere comunicato dall'Acquirente ai Venditori, anche con evidenza documentale da

shall not be considered responsible *vis-à-vis* the Sellers and/or the Creditors of the Sellers for any reason whatsoever.

5.2 The Parties expressly acknowledge that the non-occurrence of the Conditions Precedent is under the exclusive risk of the Sellers.

5.3 The Parties undertake to act diligently and in good faith and to do anything that may be required and possible, in conformity with applicable laws, so as to ensure the fulfillment of the Conditions Precedent.

5.4 The Purchaser shall be entitled to postpone the Deadline by deciding – at its discretion or in agreement with the Sellers – to extend, one or more times, the relevant term by a further maximum total period of additional 90 (ninety) calendar days through a written notice to be served to the Sellers before the expiry of the Deadline.

5.5 In consideration of the fact that the Conditions Precedent are established in the interest of the Purchaser, the latter shall be entitled to waive the benefit of one or more Conditions Precedent (also in part) by written notification to be served to the Sellers before the expiry of the Deadline (as extended). In this case, art. 6 below shall apply, *mutatis mutandis*, and the Sellers will be obliged to execute the Final Deed of Sale and Purchase.

5.6 Without prejudice to art. 5.5 above, the Parties agree that in the event that any of the Conditions Precedent is not fulfilled by the Deadline (or any extension thereto), this Agreement shall definitively cease to be effective and, save in the case of fraud or gross negligence, none of the Parties shall be liable *vis-à-vis* the other Party. In this case, the Notary-Escrow Agent shall immediately and entirely release the Purchase Price in favor of the Purchaser, which shall be entitled to request the prompt release of the Escrow Amount from the Notary-Escrow Agent to the Purchaser.

5.7 The fulfillment of the Conditions Precedent shall be notified by the Purchaser to the Sellers, even by way of documental evidence to be delivered, promptly in order to allow the Parties to



produrre, tempestivamente al fine di consentire alle Parti di predisporre la documentazione per la stipula dell'Atto di Avveramento (la "**Comunicazione di Avveramento delle Condizioni Sospensive**").

5.8 Fermo restando quanto previsto dall'art. 5.5 che precede, in caso di avveramento delle Condizioni Sospensive, le Parti dovranno stipulare l'Atto di Avveramento e adempiere le relative obbligazioni che diverranno definitive e irrevocabili.

5.9 Con il presente Contratto i Venditori conferiscono procura irrevocabile al dot.
- per stipulare anche con se stesso quale amministratore delegato di - l'Atto di Avveramento, in nome e per conto dei Venditori in caso di avveramento delle Condizioni Sospensive e di invio da parte dell'Acquirente della Comunicazione di Avveramento delle Condizioni Sospensive.

5.10 Una volta verificatesi le Condizioni Sospensive, contestualmente alla stipula dell'Atto di Avveramento, si impegnerà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1965 del Codice Civile, a rinunciare ai propri diritti, anche di natura risarcitoria nei confronti dei Venditori derivanti dall'inadempimento dei Venditori ai precedenti accordi tra le Parti. Fermo restando che in caso di mancato avveramento delle Condizioni Sospensive, avrà diritto di far valere i suoi diritti, anche di natura risarcitoria, nei confronti dei Venditori, senza esclusione alcuna.

5.11 Il mancato avveramento delle Condizioni Sospensive dovrà essere comunicato dall'Acquirente ai Venditori, al fine di consentire alle Parti di predisporre la documentazione per la stipula dell'Atto di Mancato Avveramento (la "**Comunicazione di Mancato Avveramento delle Condizioni Sospensive**").

ARTICOLO 6 ATTO DI AVVERAMENTO – ATTO DI MANCATO AVVERAMENTO

6.1 In caso di verifica delle Condizioni Sospensive, l'Atto di Avveramento dovrà essere stipulato a Milano, entro e non oltre 3 (tre) giorni lavorativi dalla data di comunicazione della Comunicazione di Avveramento delle Condizioni Sospensive ai

prepare the documentation for the execution of the Deed of Occurrence (the "**Notice of Occurrence of the Conditions Precedent**").

5.8 Without prejudice to art. 5.5 above, in the event of fulfillment of the Conditions Precedent, the Parties shall execute the Deed of Occurrence and to perform the relevant obligations which shall become irrevocable and final.

5.9 The Sellers hereby grant irrevocable power of attorney to, born in
- to execute also with himself as managing director of - to enter into the Deed of Occurrence, in the name and on behalf of the Sellers in the event of the Conditions Precedent being fulfilled and the Purchaser sending the Notice of Occurrence of the Conditions Precedent.

5.10 Upon the occurrence of the Conditions Precedent, simultaneously with the execution of the Deed of Occurrence, shall undertake, pursuant to and for the effects of art. 1965 of the Civil Code, to waive its rights, also any indemnity rights *vis-à-vis* the Sellers arising from the breach of the Sellers of the First Agreement in the context of a final settlement between the Parties in relation to the First Agreement. It being understood that in case of Non-occurrence of the Conditions Precedent, shall be entitled to enforce its rights, including any indemnity right, *vis-à-vis* the Sellers, without any exception.

5.11 Non-occurrence of the Conditions Precedent shall be communicated by the Purchaser to the Sellers in order to enable the Parties to prepare the documents for the execution of the Deed of Non-Occurrence (the "**Notice of Non-Occurrence of the Conditions Precedent**").

ARTICLE 6 DEED OF OCCURRENCE – DEED OF NON- OCCURRENCE

6.1 In case of occurrence of the Conditions Precedent, the Deed of Occurrence will be executed in Milan, by and not later than 3 (three) days as of the date of notification of the Notice of Occurrence of the Conditions Precedent pursuant to art. 5.7



sensi dell'art. 5.7 che precede, dinanzi al Notaio. In tal caso, le Parti procederanno, tra l'altro, come di seguito indicato:

- il notaio incaricato dall'Acquirente consegnerà all'Acquirente la relazione notarile ventennale aggiornata che attesti che i Venditori sono i soli pieni, indiscussi ed esclusivi proprietari del Terreno e che il Terreno non è gravato da altri Gravami oltre ai Gravami di cui alla premessa C) assentiti o da assentire di cancellazione ai fini del presente Contratto;
- le Parti stipuleranno l'Atto di Avveramento;
- il Terreno dovrà essere consegnato all'Acquirente libero da persone e cose;
- i Creditori dei Venditori garantiti dalle Ipotecche dovranno sottoscrivere dinanzi al Notaio gli atti di assenso alla cancellazione delle Ipotecche;
- il Notaio-Depositario svincolerà il Prezzo di Compravendita a favore dei Creditori dei Venditori con assegni circolari o bonifici bancari sui conti correnti, che saranno tempestivamente indicati al Notaio-Depositario, in conformità alle Istruzioni di Pagamento al Notaio-Depositario.

6.2 Le Parti prendono atto e riconoscono che tutte le azioni ed operazioni di cui al precedente art. 6.1 sono considerate come un'unica e singola operazione dall'Acquirente così che, ove sia interessata alla realizzazione di un'azione od operazione specifica, nessuna azione od operazione potrà essere considerata avvenuta fino al momento in cui tutte le altre azioni ed operazioni avranno avuto luogo, come previsto dal presente Contratto.

6.3 Qualora non si verificassero le Condizioni Sospensive, l'Atto di Mancato Avveramento dovrà essere stipulato dalle Parti a Milano, entro e non oltre 10 (dieci) giorni di calendario dalla data di comunicazione della Comunicazione di Mancato Avveramento delle Condizioni Sospensive ai sensi dell'art. 5.11 che precede, dinanzi al Notaio. In tal caso, le Parti procederanno, tra l'altro, come di seguito indicato:

- le Parti stipuleranno l'Atto di Mancato Avveramento;
- il Notaio-Depositario svincolerà immediatamente l'intero Importo Vincolato a favore dell'Acquirente con bonifico bancario sul conto corrente dell'Acquirente, che sarà tempestivamente indicato al Notaio-Depositario, in conformità alle Istruzioni di Pagamento al Notaio-Depositario.

above, before the Notary. In this case, the Parties shall perform the following actions:

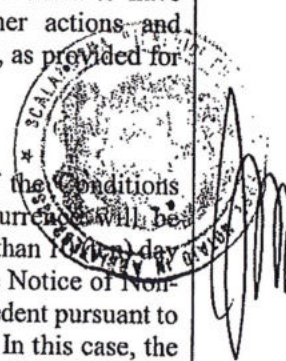
- the notary entrusted by the Purchaser will delivery to the Purchaser an updated notarial report covering the past 20 years attesting that the Sellers are the full, undisputed and exclusive owners of the Land and that the Land is not burdened with further Encumbrances other than the Encumbrances referred to in recital C) granted or to be granted cancellation for the purposes of this Agreement;
- the Parties shall execute the Deed of Occurrence;
- the Land shall be delivered to the Purchaser free from persons and things;
- the Creditors of the Sellers secured by the Mortgages shall sign before the Notary the deeds of consent to the cancellation of the Mortgages;
- the Notary-Escrow Agent shall release the Purchase Price in favor of the Creditors of the Sellers by bank drafts or bank transfers to the current accounts, which shall be promptly indicated to the Notary-Escrow Agent, in accordance with the Notary-Escrow Agent Payment Instructions.

6.2 The Parties acknowledge that all actions and transactions in art. 6.1 above are considered as one single transaction so that, if ... has interest in the carrying out of a specific action or transaction, no action or transaction shall be deemed to have taken place if and until all other actions and transactions shall have taken place, as provided for in this Agreement.

6.3 In case of non-occurrence of the Conditions Precedent, the Deed of Non-Occurrence will be executed in Milan, by and not later than 10 (ten) day

as of the date of notification of the Notice of Non-Occurrence of the Conditions Precedent pursuant to art. 5.11 above, before the Notary. In this case, the Parties shall perform the following actions:

- the Parties shall execute the Deed of Non-Occurrence;
- the Notary-Escrow Agent shall immediately release the entire Escrow Amount in favor of the Purchaser by bank transfer to the bank account of the Purchaser, which shall be promptly indicated to the Notary-Escrow Agent, in accordance with the Notary-Escrow Agent Payment Instructions.



**ARTICOLO 7
PERIODO DI INTERIM**

7.1 Nel periodo intercorrente tra la data odierna e la data di stipula dell'Atto di Avveramento o dell'Atto di Mancato Avveramento

- a) le Parti si scambieranno tutte le informazioni e la documentazione utile e propedeutica per l'adempimento delle obbligazioni previste dal presente Contratto;
- b) i Venditori dovranno agire diligentemente e in buona fede e porre in essere tutte le attività che dovessero rendersi necessarie, in conformità alle leggi applicabili, per assicurare l'adempimento delle obbligazioni assunte dai Venditori con il presente Contratto e non dovranno iniziare alcuna attività che possa compromettere il valore e/o il titolo di proprietà relativo al Terreno.

**ARTICOLO 8
DICHIARAZIONI E GARANZIE DEI
VENDITORI**

8.1 Il Terreno è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive, così come competono ai Venditori in forza dei propri titoli di proprietà e possesso.

La porzione di Terreno di titolarità dei signori
e

agli stessi pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- atto di vendita in data 19 maggio 1982 n. 32955 di repertorio Notaio Ugo Longo di Mestre, debitamente registrato, trascritto a Venezia in data 29 maggio 1982 ai n.ri 8938/7286;

- atto di permuta in data 14 ottobre 2004 n. 32615 di repertorio Notaio Roberto Callegaro di Mestre, debitamente registrato, trascritto a Venezia in data 2 novembre 2004 ai n.ri 40390/25284, e successivo nota in rettifica in data 15 giugno 2010 ai n.ri 20416/12165.

La porzione di Terreno di titolarità dei signori
e

è agli stessi pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 23 giugno 1982 n. 33081 di repertorio Notaio Ugo Longo di Mestre,

**ARTICLE 7
INTERIM PERIOD**

7.1 In the interim period between the date hereof and the execution of the Deed of Occurrence or the Deed of Non-Occurrence [

- a) the Parties will exchange any and all information and documentation necessary and instrumental for the performance of the obligations provided for by this Agreement;
- b) the Sellers shall act diligently and in good faith and to do anything that may be required and possible in conformity with applicable laws so as to ensure the fulfillment of the Sellers's obligations under this Agreement and shall not start any action which may affect the value and/or the ownership title to the Land.

**ARTICLE 8
REPRESENTATIONS AND WARRANTIES
OF THE SELLERS**

8.1 The Land shall be transferred as a whole, and not by measurement, in its current conditions, together with all titles, rights, appurtenances, accessions, easements to which the Sellers are entitled by virtue of their ownership right and possession.

The portion of the Land in object owned by Messrs
and

has been acquired by means of the following titles:

- deed of sale and purchase agreement dated 19 May 1982, Index no. 32955 of the Civil Law Notary Ugo Longo of Mestre, duly registered, registered at the Land Registry of Venice on 29 May 1982 under nos. 8938/7286;

- deed of exchange dated 14 October 2004, Index no. 32615 of the Civil Law Notary Roberto Callegaro of Mestre, duly registered, registered at the Land Registry of Venice on 2 November 2004 under nos. 40390/25284, and subsequent amending note dated 15 June 2010, nos. 20416/12165.

The portion of the Land in object owned by Messrs
e

has been acquired by means of the following titles:



debitamente registrato, trascritto a Venezia in data 7 luglio 1982 ai n.ri 11059/9036;

- atto di compravendita in data 23 giugno 1982 n. 33082 di repertorio Notaio Ugo Longo di Mestre, debitamente registrato, trascritto a Venezia in data 7 luglio 1982 ai n.ri 11060/9037;

- atto di compravendita in data 2 luglio 1982 n. 33162 di repertorio Notaio Ugo Longo di Mestre, debitamente registrato, trascritto a Venezia in data 13 luglio 1982 ai n.ri 11434/9308.

8.2 I Venditori rilasciano le dichiarazioni e prestano garanzie di cui al presente art. 8 a favore dell'Acquirente, ciascuna delle quali è considerata elemento essenziale del presente Contratto e presupposizione che ha indotto l'Acquirente a contrarre.

Le dichiarazioni e garanzie dei Venditori di cui al presente art. 8 sono efficaci dalla data di stipula del presente Contratto.

8.3 I Venditori dichiarano e garantiscono che alla data odierna:

(i) i Venditori sono i soli, pieni, indiscussi, incondizionati ed esclusivi proprietari del Terreno, che è completamente libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, privilegi (anche di natura fiscale), diritti reali o personali di godimento a favore di terzi, oneri reali in genere, ivi inclusi obblighi di natura consortile e condominiale, fatta eccezione per i Gravami;

(ii) non esiste alcun diritto di prelazione legale o convenzionale a favore di terzi in relazione al Terreno;

(iii) il Terreno non è occupato da terzi e non è oggetto di alcun diritto personale di godimento da parte di terzi per locazione (anche finanziaria), comodato o simili accordi;

(iv) il Terreno non è soggetto ad alcun vincolo di natura artistica o storica, paesaggistica, archeologica, idrologica né ad alcun altro vincolo che pregiudichi la piena ed esclusiva proprietà ed il libero godimento del Terreno, lo *ius aedificandi* sul Terreno e la capacità di disporre del Terreno o di costruire sul Terreno;

(v) il Terreno non è soggetto a convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo o altri accordi/impegni con/verso le pubbliche amministrazioni di qualunque genere;

- deed of sale and purchase agreement dated 23 June 1982, Index no. 33081 of the Civil Law Notary Ugo Longo of Mestre, duly registered, registered at the Land Registry of Venice on 7 July 1982 under nos. 11059/9036;

- deed of sale and purchase agreement dated 23 June 1982, Index no. 33082 of the Civil Law Notary Ugo Longo of Mestre, duly registered, registered at the Land Registry of Venice on 7 July 1982 under nos. 11060/9037;

- deed of sale and purchase agreement dated 2 July 1982, Index no. 33162 Civil Law Notary Ugo Longo of Mestre, duly registered, registered at the Land Registry of Venice on 13 July 1982 under nos. 11434/9308.

8.2 The Sellers grant the representations and warranties of this art. 8 for the benefit of the Purchaser, each of these representations and warranties shall be considered an integral part of this Agreement and an assumption and condition which led the Purchaser to execute this deed.

The representations and warranties of the Sellers pursuant to this art. 8 are effective from the date of execution of this Agreement.

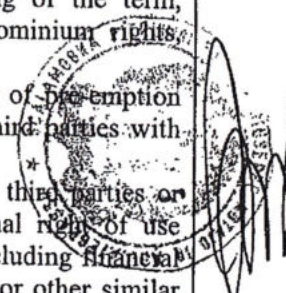
8.3 The Sellers hereby represent and warrant that at the date hereof:

(i) the Sellers have full, undisputed, unconditional and exclusive title and availability of the Land which is completely unencumbered by any mortgage, prejudicial records of its absolute title, privileges (including fiscal privileges), rights in rem or beneficial rights in favour of third parties, charges, in the broadest meaning of the term, including Consortium and Condominium rights, except for the Encumbrances;

(ii) no legal or contractual rights of pre-emption have been granted in favour of third parties with respect to the Land;

(iii) the Land is not occupied by third parties or subject to any third-party personal right of use arising from lease agreements (including financial lease), gratuitous use agreements or other similar arrangements;

(iv) the Land is not subject to historical or artistic, landscape, archaeological, hydrological limitations nor to any other limitation which may be of prejudice to the full and exclusive ownership and free enjoyment of the Land, the *ius aedificandi* to the Land and the capacity to dispose of the Land or to build on the Land;



(vi) il Terreno non è interessato da alcun sedime demaniale;

(vii) non esistono sostanze o scarichi inquinanti, ovvero rifiuti nell'ambiente che interessino il Terreno, il sottosuolo, le acque di superficie e di falda che sono in piena conformità alla normativa in materia ambientale, ivi inclusa, senza che ciò costituisca una limitazione, quella relativa al trattamento, rimozione e smaltimento di qualsiasi sostanza, chimica o rifiuto, qualificata o definita come tossica o rischiosa o pericolosa o inquinante o contaminante ai sensi di tutte le leggi applicabili e non esistono verbali, ordini o prescrizioni emessi dalle competenti autorità che non siano stati adempiuti;

(viii) il Terreno non è soggetto ad alcun provvedimento o procedimento di natura amministrativa (ivi inclusi procedimenti e provvedimenti di esproprio ed occupazione) che possa avere l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Terreno da parte dell'Acquirente ovvero il pacifico godimento del Terreno, né esistono o circostanze che possano dar luogo a quanto sopra, fatta eccezione, per quanto riguarda il mappale 451, oggetto di occupazione temporanea in forza di delibera CIPESS del 3 novembre 2021 pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 8 del 12 gennaio 2022 relativa al progetto "Collegamento ferroviario con aeroporto Marco Polo di Venezia";

(ix) non sono pendenti, né minacciate, controversie, ivi comprese cause connesse al titolo di proprietà, questioni fiscali o ambientali, né sussistono molestie di fatto o di diritto di terzi.

(x) il Terreno è esente da vizi, palesi e/o occulti, tali da renderlo inidoneo all'uso o da diminuirne in modo apprezzabile il valore;

(xi) tutte le imposte relative al Terreno, così come le possibili sanzioni, gli interessi e le spese per il loro pagamento in ritardo, che abbiano quale presupposto applicativo il possesso, la proprietà, il trasferimento o la mera esistenza del Terreno, compresi, in via esemplificativa e non esaustiva, TARI/TARES, IMU, sono stati regolarmente pagati;

(xii) il Terreno ha tuttora la destinazione urbanistica risultante dai certificati di destinazione urbanistica qui acclusi quale Allegato "D", e che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Venezia, relativi al Terreno, dalla data del rilascio di detti certificati fino ad oggi.

(v) the Land is not subject to any zoning agreement, unilateral deeds of undertaking or any other agreements/commitments with/towards public authorities howsoever named;

(vi) no public land is included within the perimeter of the Land;

(vii) there is no contamination, or contaminating discharges of waste into the environment affecting the Land, the subsoil or the surface or underground water which are in compliance with all the applicable laws and regulations relating to environmental matters including, without limitation, any laws and regulations with respect to treatment, handling, disposal and releases of any substance, chemical or waste that is designated or defined as hazardous, toxic or dangerous, or as pollutant or contaminant, by all applicable laws; there are no reports, orders nor instructions issued by the relevant Public Authorities relating to environmental matters which have not been fulfilled;

(viii) the Land is not subject to any administrative procedure (including expropriation or occupation measures) which may be of prejudice to the full and exclusive ownership and the free and peaceful enjoyment of the Land and there are no circumstances, nor will be, which could give rise to the above, with the exception of map no. 451, subject to temporary occupation by virtue of the CIPESS resolution of 3 November 2021 published in the Gazzetta Ufficiale Serie Generale no. 8 of 12 January 2022 relating to the project "Railway connection with Venice Marco Polo Airport";

(ix) no disputes are currently, or expected to be, pending or threatened in relation to the Land including disputes on ownership title, tax or environmental issues nor is or will be any third parties' claim outstanding *de facto* or by law.

(x) the Land is free from any evident or latent defects that may render it unfit for use, or appreciably reduce its value;

(xi) all taxes relating to the Land, as well as possible penalties, interest and costs arising from late payment thereof, which presuppose the possession, quasi-possession (*detenzione*), ownership, transfer, or the mere existence of the Land, including, but not limited to, the Tax on Waste Disposal (TARI/TARES) and the Municipal Property Tax (IMU), have been duly paid;

(xii) The Land still has the same zoning use specified by the zoning certificates attached hereto as Annex "D", and that no changes have occurred



8.4 Le Parti si danno atto e accettano che l'attuale ingresso dei Venditori, evidenziato in rosso nell'Allegato "D" resterà disponibile fino all'eventuale realizzazione del nuovo ingresso da parte di _____ come meglio precisato alla premessa D) che precede. Una volta realizzato tale nuovo ingresso, il diritto di passaggio dei Venditori verrà spostato presso tale nuovo ingresso e sostituito da un diritto di passaggio dei Venditori sul Terreno, che sarà individuato da _____ in base alle esigenze del proprio progetto di sviluppo del Terreno.

ARTICOLO 9 POSSESSO

9.1 Il possesso e godimento del Terreno si trasferiscono all'Acquirente a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente Contratto, subordinatamente al verificarsi delle Condizioni Sospensive.

ARTICOLO 10 IPOTECA LEGALE

10.1 I Venditori rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

ARTICOLO 11 ULTERIORI OBBLIGHI E IMPEGNI DELLE PARTI

11.1 Le Parti si impegnano reciprocamente a tenersi tempestivamente e costantemente informate di ogni fatto, atto o circostanza che potrebbe rendere una delle dichiarazioni o garanzie di cui all'art. 8 del presente Contratto non veritiera, scorretta o fuorviante, o uno degli Allegati che ne fanno parte incompleti.

11.2 Le dichiarazioni e garanzie fornite dai Venditori di cui all'art. 8 che precede sono in aggiunta alle garanzie di legge.

11.3 I Venditori dichiarano che nessuna dichiarazione o garanzia qui contenuta, né alcun documento qui accluso, contiene affermazioni non veritiere ovvero omette di rappresentare fatti necessari per rendere le affermazioni qui contenute, o contenute nei documenti qui acclusi, non

in the urban planning instruments of Venezia, relating to Land, from the date of the issuance of said certificates until today

8.4 The Parties acknowledge and accept that the actual entrance of the Sellers, highlighted in red in Annex "D" to this Agreement shall remain available up to the completion of the new entrance by _____ as better clarified in recitals D) above. Upon the completion of such new entrance the right of way of the Sellers shall be moved to such new entrance and replaced by a right of way of the Sellers on the Land, which shall be identified by _____ based on the requirements of its development project in relation to the Land.

ARTICLE 9 POSSESSION

9.1 The Purchaser will acquire absolute title to the Land with effect as of the date of execution of this Agreement, subject to the fulfilment of the Conditions Precedent.

ARTICLE 10 LEGAL MORTGAGE RIGHT

10.1 The Sellers hereby waive any right of legal mortgage.

ARTICLE 11 FURTHER OBLIGATIONS AND COVENANTS OF THE PARTIES

11.1 The Parties reciprocally undertake to keep each other promptly and continuously informed of any fact, deed or circumstance which may render one of the representations and warranties in art. 8 of this Agreement untrue, incorrect or misleading, or one of its Annexes incomplete.

11.2 The representations and warranties of the Sellers contained in art. 8 above shall be in addition to the statutory warranties.

11.3 The Sellers represent that none of the representations and warranties contained herein or any of the documents attached hereto contains untrue statements or omits facts which are necessary to ensure that the statements contained



fuorvianti alla luce delle circostanze in cui tali affermazioni sono state fatte.

11.4 I Venditori si impegnano nei confronti dell'Acquirente, su richiesta di quest'ultimo, nell'interesse e a beneficio esclusivo dell'Acquirente (a cui dovranno essere corrisposti gli importi eventualmente dovuti) a tenere l'Acquirente manlevato e indenne da qualsiasi danno, costo o spesa o responsabilità di qualsiasi natura, che l'Acquirente abbia sostenuto e/o in cui sia incorso e che non sarebbe stata sostenuta o in cui non sarebbe incorso se le dichiarazioni e garanzie dei Venditori di cui all'art. 8 contenute nel presente Contratto fossero state vere e non fuorvianti.

11.5 I Venditori metteranno immediatamente a disposizione dell'Acquirente gli importi nel frattempo necessari per i pagamenti dovuti in relazione a sentenze, accertamenti, ingiunzioni o ordini di pagamento esecutivi, anche nel caso in cui gli stessi non siano definitivi, emessi da autorità di qualsiasi natura nei confronti dell'Acquirente in relazione ad ogni possibile violazione delle dichiarazioni e garanzie da parte dei Venditori di cui al precedente art. 8.

11.6 Ai fini del presente Contratto, i Venditori sono considerati come unica parte. Pertanto, ciascun Venditore sarà responsabile in solido con gli altri Venditori per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti in virtù del presente Contratto da parte dei Venditori.

ARTICOLO 12 SOPRAVVIVENZA DI CLAUSOLE

12.1 Le Parti convengono che i termini e le condizioni del presente Contratto continueranno a disciplinare i rapporti tra le Parti e continueranno ad essere validi e vincolanti anche successivamente alla stipula del presente Contratto.

12.2 Le dichiarazioni e garanzie contenute nell'art. 8 che precede e, in generale, ogni altra disposizione del presente Contratto che preveda un obbligo a carico delle Parti da adempiersi successivamente al perfezionamento della compravendita, rimarranno pienamente in vigore ed efficaci successivamente al perfezionamento della compravendita, secondo quanto qui previsto, senza necessità per alcuna delle Parti di reiterare o confermare il proprio impegno.

herein, or contained in the documents attached hereto, are not misleading in light of the circumstances in which such statements were made.

11.4 The Sellers undertake towards the Purchaser, at the latter's request, in the interests and for the exclusive benefit of the Purchaser (to which any sums owing shall be paid) to hold the Purchaser harmless and indemnified from any losses, damages, costs or expenses or liabilities of any nature incurred or suffered by Purchaser which would not have been so incurred and/or suffered if all representations and warranties of the Sellers contained in art. 8 of this Agreement had been true and not misleading.

11.5 The Sellers shall immediately make available to the Purchaser the amounts necessary in the meantime for the payments due in relation to enforceable judgments, assessments, injunctions or orders to pay, even in the event the same are not final, issued by authorities of any kind against the Purchaser in relation to any possible breach of the representations and warranties set forth in art. 8 above by the Sellers.

11.6 For the purposes of this Agreement the Sellers are considered as a sole party. Therefore, each Seller will be jointly liable with the other sellers for the fulfillment of all the obligations undertaken under this Agreement by the Sellers.

ARTICLE 12 SURVIVAL OF CLAUSES

12.1 The Parties agree that the terms and conditions of this Agreement will continue to regulate the relationship between the Parties and will continue to be valid and effective also after the execution of this Agreement.

12.2 The representations and warranties set forth in art. 8 above, and, generally, any further provisions of this Agreement relating to an obligation undertaken by the Parties and to be performed after the completion of the sale and purchase shall be valid and effective after the completion of the sale and purchase, without need for either of the Parties to replace or confirm their undertaking.



**ARTICOLO 13
DIVIETO DI CESSIONE**

13.1 Fatto salvo quanto espressamente previsto nel presente Contratto, nessuna delle Parti ha facoltà di cedere alcuno dei suoi diritti, interessi o obblighi derivanti dal presente Contratto senza il previo consenso scritto dell'altra Parte.

**ARTICOLO 14
COMUNICAZIONI**

14.1 Tutte le comunicazioni e/o notifiche richieste o previste dal presente Contratto dovranno essere effettuate in forma scritta, in lingua italiana e inglese, e saranno considerate validamente effettuate in caso di comunicazione inviata per lettera raccomandata o posta certificata (pec) al ricevimento della stessa e dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi:

(a) se ai Venditori a:

Alla c.a. di:

via e-ma
pec:

(b) se all'Acquirente:

Pec:

Alla cortese attenzione del legale rappresentante pro tempore

ovvero agli indirizzi che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra per iscritto conformemente a quanto qui prescritto.

**ARTICOLO 15
IMPOSTE E TASSE**

**ARTICLE 13
ASSIGNMENT PROHIBITED**

13.1 Except as otherwise agreed in this Agreement, neither of the Parties may assign any of its rights, interests or obligations hereunder without the prior written consent of the other Party.

**ARTICLE 14
NOTICES**

14.1 Any communication or notice required or permitted to be given under this Agreement shall be made in writing, in Italian and English language, and shall be deemed to have been duly and validly given in the case of notice sent by registered letter or registered e-mail (pec), upon receipt of same addressed, in each case, as follows:

(a) if to the Sellers, to:

to the kind attention of

e via e-mail:
pec:

and

(b) if to the Purchaser, to:

Pec:

To the kind attention of the legal representative pro tempore

or at such other address as each Party may hereafter furnish to the other by written notice, as herein provided.

**ARTICLE 15
TAXES AND COSTS**



15.1 Spese, imposte e tasse dipendenti e conseguenti dal presente Contratto si convengono ad esclusivo carico dell'Acquirente, incluse le spese necessarie per la registrazione e la trascrizione del Contratto presso la competente l'Agenzia del Territorio/Conservatoria.

15.2 Ciascuna delle Parti manterrà a proprio carico i costi (ivi compresi i costi legali) dalla stessa sostenuti in relazione alla negoziazione e alla conclusione del presente Contratto.

**ARTICOLO 16
LEGGE APPLICABILE**

16.1 Il presente Contratto è regolato, interpretato e soggetto alla legge italiana.

**ARTICLE 17
RISERVATEZZA – COMUNICATI**

17.1 Le Parti si impegnano a mantenere come privata e confidenziale qualsiasi informazione relativa all'altra Parte acquisita o raccolta in relazione al presente Contratto, fermo restando il diritto delle Parti di consegnare copia di documenti ovvero altre informazioni riservate ai propri investitori, soci, banche e/o consulenti fatto salvo l'obbligo di ottenere da tali soggetti gli stessi obblighi di riservatezza di cui al presente articolo 17.1. Le Parti si impegnano ad adottare tutte le misure necessarie al fine di mantenere il segreto su tali informazioni e prevenire qualsiasi divulgazione delle stesse.

17.2 Salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, nessun annuncio o comunicato relativo alla stipulazione ovvero all'esecuzione del presente Contratto o di una qualunque delle loro previsioni ovvero delle operazioni ivi previste, potrà essere emesso senza la preventiva approvazione scritta dell'Acquirente.

17.3 Le previsioni degli art. 17.1 e 17.2 che precedono avranno validità per i 2 (due) anni successivi alla stipula del presente Contratto.

**ARTICOLO 18
LINGUA**

18.1 Il presente Contratto viene sottoscritto nelle sue versioni in lingua italiana ed in lingua inglese.

15.1 Any costs, taxes and duties arising from or in connection with this Agreement shall be exclusively borne by the Purchaser, including the costs necessary for the registration and transcription of this Agreement with the competent Land Registry.

15.2 Each of the Parties shall bear the respective costs, including legal fees, incurred in connection with the negotiation and signing of this Agreement.

**ARTICLE 16
GOVERNING LAW**

16.1 This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the Laws of Italy.

**ARTICLE 17
CONFIDENTIALITY - ANNOUNCEMENTS**

17.1 The Parties agree to keep confidential any information relating to the other Party that they have acquired or obtained in relation to this Agreement, subject to the Parties' right to send copies of documents or other information to their investors, quotaholders, banks and/or advisors and subject to the obligation to obtain from such persons the same confidentiality obligations as those set forth in this article 17.1. The Parties agree to adopt any such measures as may be required to keep such information confidential and to prevent its disclosure.

17.2 Subject to the applicable provisions, no announcement or notice regarding the execution or the performance of this Agreement or of any of their provisions or the transactions provided for hereunder, may be issued without the prior written approval of the Purchaser.

17.3 The provisions of art. 17.1 and 17.2 above shall be valid for 2 (two) years following the execution of this Agreement.

**ARTICLE 18
LANGUAGE**



Rimane inteso che in caso di contrasto o discrepanza tra la versione in lingua inglese e la versione in lingua italiana, quest'ultima prevarrà.

**ARTICOLO 19
FORO COMPETENTE**

19.1 Qualora insorgesse una controversia tra le Parti in relazione all'interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto, prima di definire la controversia ai sensi del successivo paragrafo 19.2 che segue, le Parti tenteranno di definire bonariamente la controversia tra loro. Qualora entro il termine di 30 (trenta) giorni le Parti non riescano a trovare una soluzione o non sottoscrivano il relativo accordo transattivo, la controversia sarà risolta ai sensi del successivo art. 19.2 che segue.

19.2 Qualsiasi controversia tra le Parti derivante da o relativa al presente Contratto sarà risolta dalla giurisdizione esclusiva del Tribunale di Venezia.

19.3 Il presente Contratto è frutto della libera negoziazione delle Parti, che ne hanno discusso e approvato ogni singola clausola e pertanto pattuiscono la non applicabilità delle previsioni di cui all'art.1341 cod. civile.

18.1 This Agreement is executed in both Italian and English versions. It is understood between the Parties that in case of conflict or discrepancy between the Italian and the English version, the Italian version shall prevail.

**ARTICLE 19
JURISDICTION**

19.1 Any dispute between the Parties in relation to the interpretation or performance of this Agreement, will, before being referred in accordance with paragraph 19.2 below, first be attempted to be settled by good faith negotiations between the Parties. In the event within the term of 30 (thirty) days the Parties are unable to reach a solution or do not sign the relevant settlement agreement, the disputed matters shall be referred pursuant to art. 19.2 below.

19.2 Any dispute that may arise between the Parties in relation to this Agreement, will be settled by the exclusive jurisdiction of the Court of Venice.

19.3 This Agreement is the result of the free negotiation between the Parties, which have discussed and approved each single clause and therefore the Parties agree that the provisions of art. 1341 of the civil code shall not apply.

6 dicembre 2022/6 December 2022



N. 43276 di Repertorio

N. 19911 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor PIERLUIGI SCALAMOGNA, Notaio iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano con residenza in Abbiategrasso,

CERTIFICO CHE i signori

nato a _____ il _____, residente in _____

imprenditore;

nata a _____ il _____, residente in _____

, impiegata;

nato a _____ il _____, residente in _____

imprenditore, in proprio che in qualità di

procuratore speciale della signora

nata il _____ a _____ e residente

in _____ casalinga;

munito degli occorrenti poteri in forza di procura in data 1 dicembre 2022 n. 5695 di repertorio Notaio Simone Bressan di Venezia, che in originale è allegata al presente atto sotto la lettera "A";

- nato a _____ il _____, amministratore delegato, e

nata a _____ avvocato, entrambi domiciliati

per la carica in _____ in qualità di procuratori speciali con firma

congiunta della Società _____, con socio unico, con sede in

capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila), interamente

versato, Codice Fiscale _____ e numero di iscrizione al Registro delle Imprese

di _____, muniti degli occorrenti poteri in forza di procura

speciale rilasciata con atto autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 novembre 2022 da

Lucas Wouter Louwerier MRE, Notaio di Rotterdam (Paesi Bassi), legalizzata a mezzo

di apostille in data 22 novembre 2022 al n. 22 8898, che in originale è allegata al

presente atto sotto la lettera "B";

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto la

propria firma in calce e in margine alla scrittura privata che precede, nonché sugli

allegati "C", "D", in mia presenza alle ore 13,45.

Io Notaio certifico altresì:

- che i suddetti signori, richiamate da me Notaio le conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci e reticenti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, hanno reso in mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà contenute nella scrittura privata;

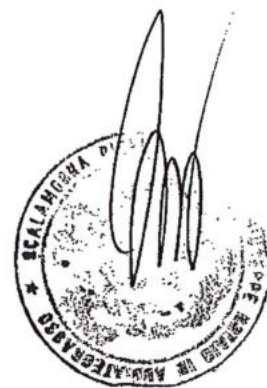
- di conoscere la lingua inglese e che il testo in lingua italiana della scrittura privata che precede è conforme al rispettivo testo in lingua inglese posto a fronte;

- che la traduzione dall'inglese all'italiano della formula dell'autentica dell'allegato "B" è stata eseguita da me Notaio che conosco detta lingua.



La presente scrittura privata autenticata, di cui io Notaio ho dato lettura alle Parti, è conservata a raccolta nei miei atti in quanto soggetta a pubblicità immobiliare.
Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 30, sei dicembre duemilaventidue.
F.to: Pierluigi Scalamogna (Impronta Sigillo Notarile)

Registrazione Agenzia
delle Entrate
di MILANO DPI
il 7 DIC. 2022.....
al n. 100859.....
Sere IT
Esatti Euro 555,00





Allegato "A" al N. 43276/19911 di rep.



SIMONE BRESSAN

NOTAIO

N. 5695 Rep.

PROCURA SPECIALE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno primo del mese di dicembre
(1 dicembre 2022)

In comune di Venezia, nel mio studio in via San Donà n. 376.

Davanti a me dott. Simone Bressan, Notaio iscritto presso il Collegio
Notarile di Venezia, con sede in Mestre,

SI E' COSTITUITA

nata a

residente in

codice fiscale:

la quale dichiara di essere coniugata in regime di

comunione legale,

persona della cui identità personale io notaio sono certo, la quale nomina e
costituisce suo procuratore speciale il marito

nato a

il

residente

in

codice fiscale:

affinché in nome e conto di essa Parte mandante, anche congiuntamente a
sè medesimo, sottoscriva il contratto definitivo di compravendita in
esecuzione del contratto preliminare a rogito Notaio Scalamogna Pierluigi di
Abbiategrosso in data 30 marzo 2022 rep 42560, registrato a Milano in data
11 aprile 2022 al n. 29124 serie 1T e trascritto a Venezia il 12 aprile 2022 ai
numeri 12513/889.

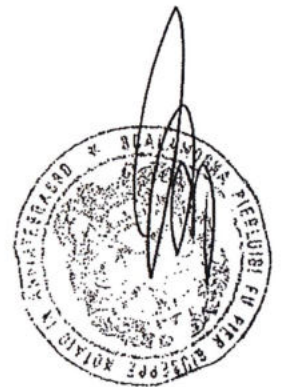
All'uopo la Parte mandante conferisce alla Parte mandataria le più ampie
facoltà in proposito e in particolare la autorizza a meglio descrivere nella
sua ubicazione, consistenza, confini e dati catastali, l'immobile oggetto di
vendita, variando se del caso quanto riportato nel suddetto preliminare,
convenire servitù attive e passive anche a carico di sue residue proprietà,
modificare il prezzo, incassarlo e dichiararlo già riscosso, rilasciandone
quietanza e rinunciando all'ipoteca legale, oppure se del caso concedere
dilazioni di pagamento, prestare le garanzie di legge, immettere l'acquirente
o gli acquirenti in possesso, dichiarare che vi sono stati immessi, fare
dichiarazioni di cui alla Legge 19 maggio 1975 n. 151, rendere tutte le
dichiarazioni e svolgere tutti gli adempimenti posti a carico dell'alienante
dalla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, nonchè ove del
caso in materia di prestazione energetica, di impianti e di conformità
catastale, convenire tutti quei patti, clausole, condizioni e modalità che la
nominata Parte mandataria riterrà di stabilire nell'interesse della Parte
mandante e compiere tutto quanto altro si renderà necessario ed opportuno
per il completo espletamento del presente mandato, il tutto sin da ora con
promessa di rato e valido sotto gli obblighi di legge e da esaurirsi in unico
contesto.

La presente procura è irrevocabile in quanto conferita anche nell'interesse
della Parte mandataria.

Spese - Imposte e spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a
carico della Componente.

Trattamento dei dati personali - La Componente dichiara:

- di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati,
pubblicata sul sito internet dello studio notarile (reperibile al link:





<http://www.notaibressan.it/privacy>),

- di averla compresa,
- di prestare il proprio consenso affinché il notaio rogante ne tratti e conservi i dati personali, anche ove appartenenti a categorie particolari, nelle modalità previste dalla suddetta informativa e comunque nel rispetto della vigente normativa in materia.

Di questo atto, da persona di mia fiducia scritto e da me Notaio completato su un foglio per due facciate, ho dato lettura alla Comparsante che lo approva.

E' sottoscritto alle ore tredici e dieci.



Allegato "B" al N. 43276/1994 di rep.



Seen by me,
Mr. Lucas Wouter Louwerier MRE, civil law notary in Rotterdam, The Netherlands,

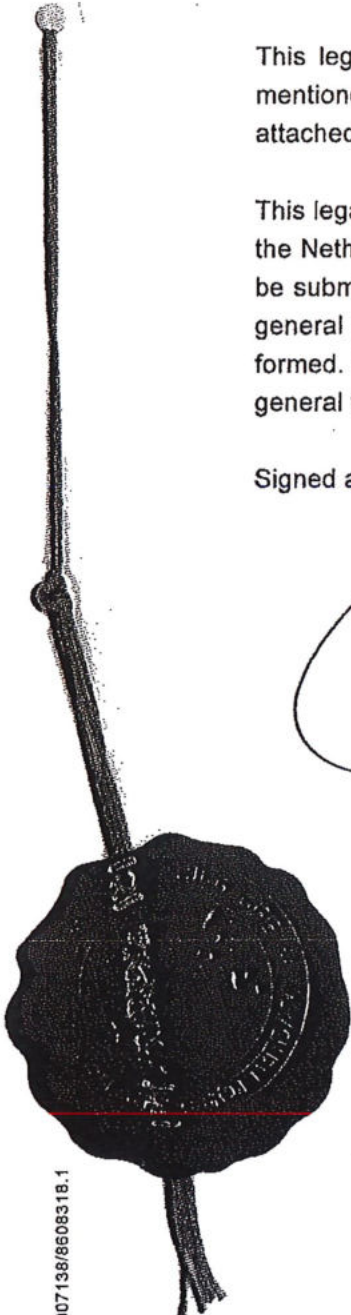
for legalization of the signatures of:

- Mr. _____, born at _____
- Mr. _____, born in _____

This legalization strictly concerns the authenticity of the signatures of the persons mentioned, without any judgement with respect to the content or consequences of the attached document.

This legalization is governed by and shall be construed in accordance with the laws of the Netherlands. All disputes arising out of or in connection with this legalization shall be submitted exclusively to the competent court in Amsterdam, the Netherlands. The general terms and conditions of Houthoff Coöperatief U.A. apply to all work performed. This also applies in respect of anyone who relies on this legalization. The general terms and conditions are available at www.houthoff.com.

Signed and issued at Rotterdam, The Netherlands, on 22 November 2022.



230007138/8608318.1



APOSTILLE

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Country: THE NETHERLANDS
This public document
2. has been signed by **mr. L.W. Louwerier**
3. acting in the capacity of notary at Rotterdam
4. bears the seal/stamp of aforesaid notary

Certified

5. in Rotterdam
6. on 22-11-2022
7. by the registrar of the district court of Rotterdam
8. no. 22 8898
9. Seal/stamp:
10. Signature:



M. Pignas

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Pignas", written over a faint, circular notary stamp.

PROCURA SPECIALE

SPECIAL POWER OF ATTORNEY

I sottoscritti

The undersigned

- nato a
(Lituania) il e
- nato a

- born in
on and
born in

in qualità, rispettivamente, di Presidente e amministratore delegato del Consiglio di Amministrazione della società (o la "Società"), regolarmente costituita ai sensi della legge Italiana, con sede in iscritta al Registro delle Imprese di Milano al numero REA numero muniti degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale e in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 1 novembre 2021, come successivamente integrata.

in their capacity, respectively, as Chairman and managing director of the Board of Directors of or the "Company"), a company organised and validly existing under Italian law, registered office in registered with the Companies' Registry of Milan under number REA number duly empowered pursuant to the Company's by-law and in execution of the Board of Directors' resolution of 1 November 2021, as subsequently implemented.

PREMESSO CHE

WHEREAS

intende acquistare dal Sig

intends to acquire from

(i "Promittenti venditori") una nuova area, di circa 12,493 mq, sita nel Comune di Venezia, ai termini e condizioni di un contratto preliminare noto alla Società (il "Contratto Preliminare"), subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive, ivi previste;

(the "Sellers") a new area, of approximately 12,493 sq.m. located in the Municipality of Venice, at the terms and conditions of a preliminary agreement known by the Company (the "Preliminary Agreement"), subject to the occurrence of the conditions precedent provided therein;

tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente procura speciale, i sottoscritti

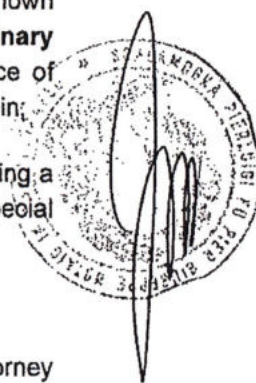
now therefore, the foregoing recitals being a substantive and integral part of this special power of attorney, the undersigned

NOMINANO

APPOINT

- interveniente in qualità di procuratore e amministratore delegato della Società - nato a e nata a

- who intervenes as attorney and managing director of the Company - born in and - Mrs. born in



Handwritten signature

Handwritten signature

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAZZA STEFANO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bfb62d60ae05b755a971e5



entrambi domiciliati presso la sede sociale della Società in

both domiciled at the headquarters of the Company in

come loro procuratori attribuendo loro i più ampi poteri a negoziare i termini e le condizioni – inclusa la determinazione del perimetro dell'area oggetto di acquisto, la determinazione del prezzo di compravendita e le modalità di pagamento dello stesso anche tramite accordo con i creditori dei Promittenti Venditori – dare esecuzione al Contratto Preliminare, sottoscrivendo congiuntamente il contratto definitivo di compravendita in sede notarile nonché qualsiasi atto e/o documento necessario e/o opportuno in relazione allo stesso, ivi incluse le istruzioni al depositario, notaio Pierluigi Scalamogna in Milano, per lo svincolo della caparra prevista dal Contratto Preliminare e in generale per il pagamento del prezzo di compravendita.

as attorneys-in-fact, granting them all necessary powers to negotiate the terms and conditions – including the identification of the perimeter of the area under acquisition, the determination of the purchase price and the method of payment of the purchase price also through an agreement with the creditors of the Sellers – execute the Preliminary Agreement by signing jointly, the final notarial deed of sale and purchase and any other deed and/or document that may be required and/or appropriate in relation to it, including the instructions to the escrow agent, notary public Pierluigi Scalamogna in Milan, for the release of the down payment provided by the Preliminary Agreement and in general the payment of the purchase price.

I sottoscritti si impegnano sin da ora a ratificare tutti gli atti che i sovra citati procuratori porranno in essere o faranno in modo che vengano posti in essere nell'esercizio o l'espletamento dei poteri e delle facoltà conferite con il presente atto, nonché a tenere tali procuratori totalmente manlevati ed indenni da qualsiasi responsabilità di qualsiasi natura che possa comunque sorgere dall'esecuzione del presente mandato.

The undersigned undertake as from now to ratify all that the aforesaid attorneys shall do or cause to be done in the exercise or execution of the powers and authorities contained in this deed and to keep such attorneys fully indemnified by any liability of any nature whatsoever however arising from the execution of the present mandate.

This special power of attorney will be valid and effective until 30 June 2023.

La presente procura speciale sarà valida ed efficace fino al 30 giugno 2023.

Amsterdam, 18-11-2022



TRADUZIONE

Vista e certificata da me,
signor Lucas Wouter Louwerier MRE, notaio di diritto civile in
Rotterdam, Paesi Bassi,
per la legalizzazione delle firme dei signori:

- , nato a .
- nato a

La presente autentica attesta solo la genuinità delle firme dei signori sopra menzionati senza alcun parere relativamente al contenuto o alle conseguenze del documento allegato.

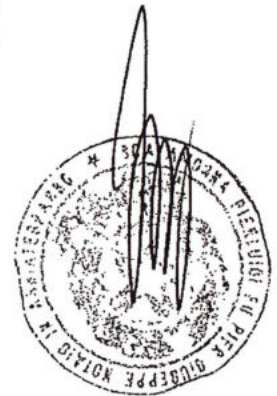
La presente autentica è regolata ed è redatta in conformità alle leggi dei Paesi Bassi. Qualunque controversia dovesse sorgere da o connessa alla presente legalizzazione, sarà sottoposta in via esclusiva alla competenza del Tribunale di Amsterdam, Paesi Bassi.

I termini e le condizioni generali stabiliti dal Houthoff Cooperatief U.A. si applicano a tutta l'attività svolta. Lo stesso varrà nei confronti di chiunque faccia affidamento sulla presente legalizzazione. I termini e le condizioni generali sono disponibili su www.houthoff.com.

Sottoscritto e rilasciato in Rotterdam, Paesi Bassi, il 22 novembre 2022.
f.to illeggibile

(impronta sigillo notarile
L. W. Louwerier MRE - Notaio in Rotterdam

Segue Apostille





~~_____~~

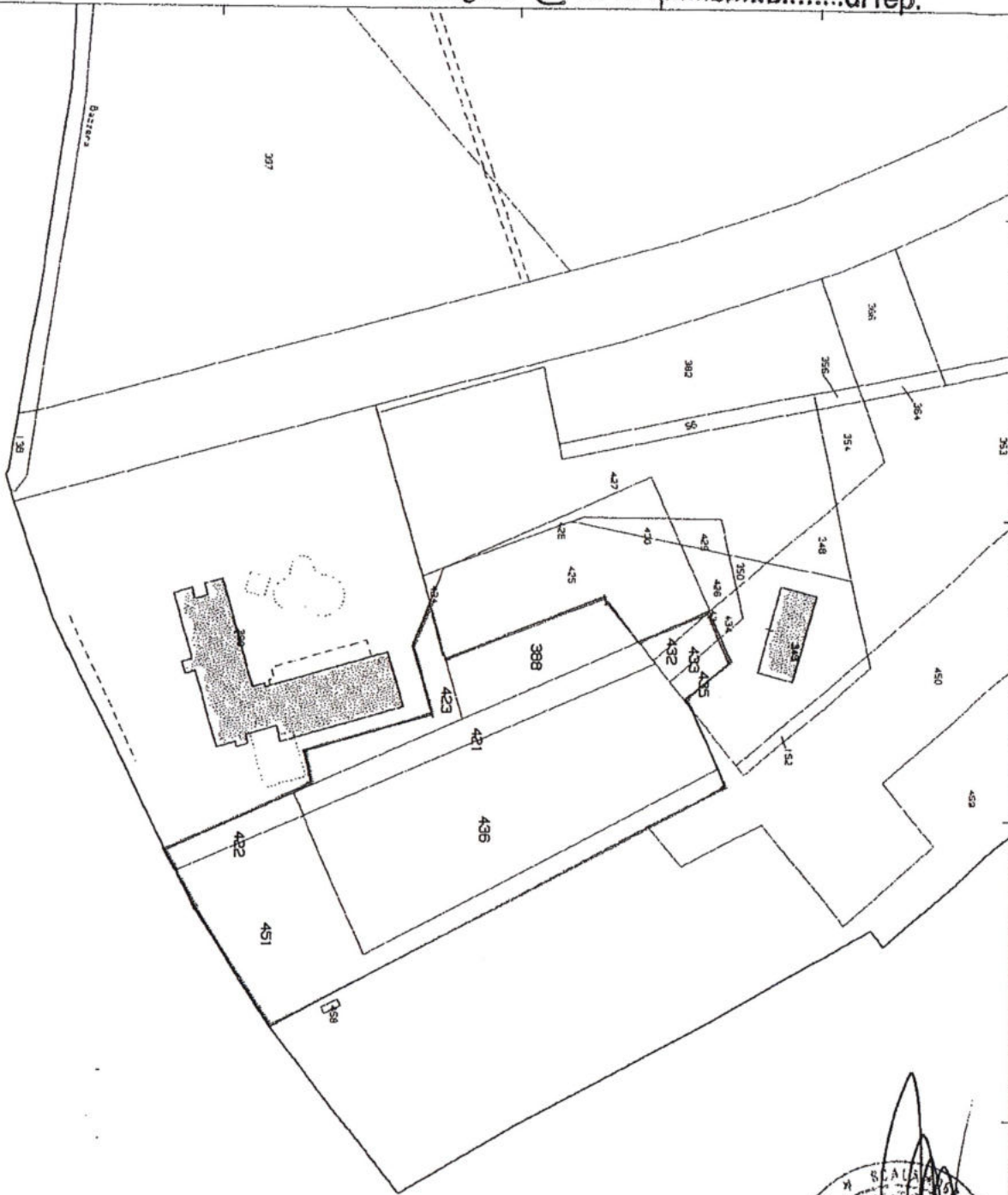
N=50100

Allegato "C" al N. 4236/1994... di rep.

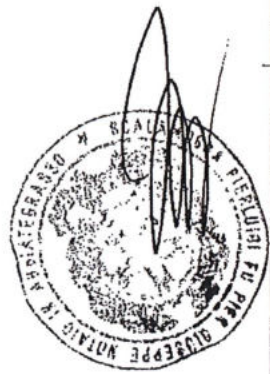
Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

E=26200

9 Particelle: 388, 421, 422, 423, 432, 433, 435, 436, 451



Stefano



Vis. tel. (8.10 euro)

Comune: (VE) VENEZIA/G
Foglio: 162

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T264312/2022

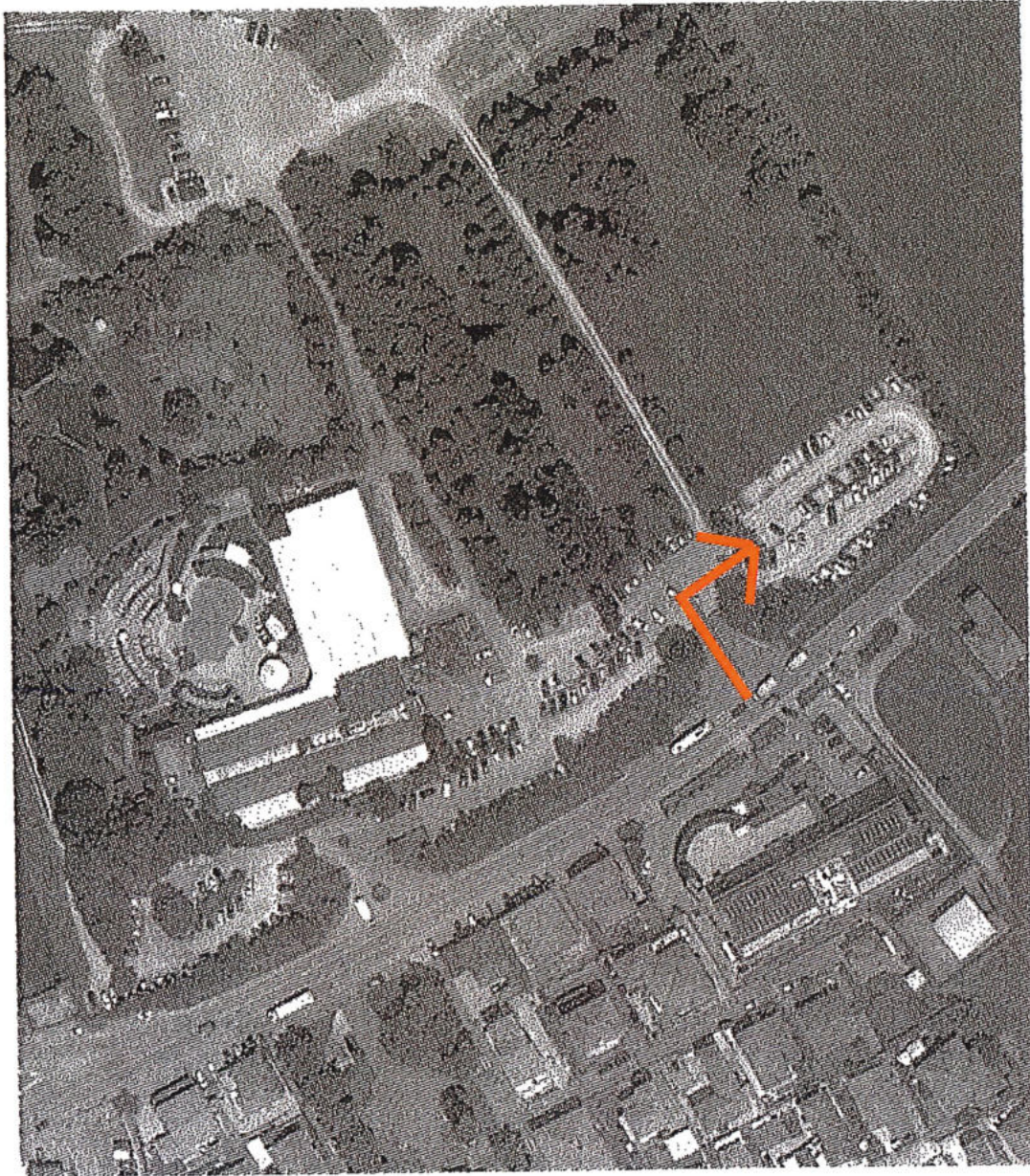
5-Dic-2022 15:21:22

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bf62d60ae05b755a97f1e5



Allegato D" al N. 43276/1.9911...di rep.

Diritto di Passaggio - Right of way



[Handwritten signature]



Allegato "E" al N. 43276/1994 di rep.

Allegato "J" al N. 42562/1994 di rep.



COMUNE DI VENEZIA

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

SETTORE UFFICIO DI PIANO

- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO

REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

TERRAFERMA -

Responsabile del procedimento: Arch. Gerotto Danilo

Responsabile dell'istruttoria: Dott. Laggia Ivano

FASCICOLO 2021.XII/1/1.934

PROT. GEN. 592536 Mestre li 30 DIC. 2021

(RIF. PRAT. 2021 559408 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).

IL DIRIGENTE

• Vista la domanda, presentata in data 07/12/2021, del Sig. [redatto] C.F. n. [redatto] con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17)

Mappali; 368-369-370-436-437.

• Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).

• Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", adottata con delibera di C.C. n. 5

DBa F-Sp_T2.doc

1

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

del 13-14 g

approvata c

• Visto l'art.

• Vista la "V

n. 3905 del

• Vista la "V

della terral

• Vista la "

61/1985)

edificabili

urbanistic

approvata

• Vista la

Particolar

approvate

n 562 del

• Vista la

depositat

deliberaz

rispettivi

• Vista la

adottato

Regione

ricompr

D8a_F-Sp. T.



del 13-14 gennaio 1995; controdeduzioni Delibera di C.C. n. 96 del 3-4/06/1996;

approvata con Delibera di G.R.V. n. 531 del 23/02/1998.

• Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.

• Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.

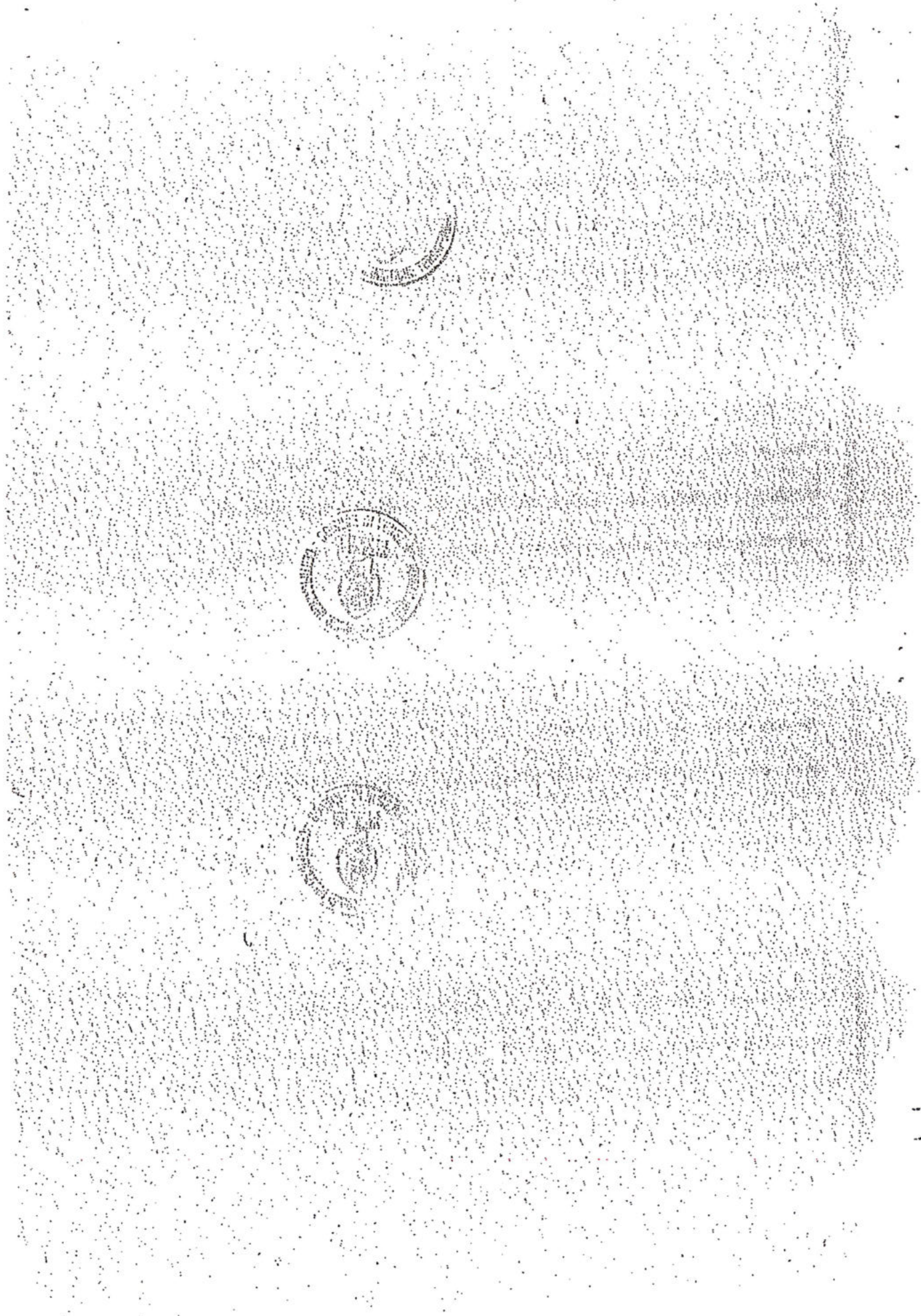
• Vista la "Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma", approvata con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.

• Vista la "Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) - Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione", approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.

• Vista la Delibera di G.C. n. 369 del 13/06/2003, di adozione del Piano Particolareggiato per l'area denominata "Terminal di Tessera", successivamente approvato con Delibera di C.C. n. 166 del 14/12/2004 e successiva Delibera di G.C. n. 562 del 19/10/2007 di Proroga degli obblighi convenzionali (artt. 2 e 4).

• Vista la decisione del Consiglio di Stato (Sezione Quarta) n. 1765 del 09/01/2009, depositata in data 24/03/2009 (n. 7120/2008 Reg. Ric.), che annulla le sopra citate deliberazioni di G.C. n. 369 del 13/06/2003 e di C.C. n. 166 del 14/12/2004, rispettivamente di adozione e approvazione del citato Piano Particolareggiato.

• Vista la "Deliberazione del C.C. n. 5 del 30/31 Gennaio 2012, con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del Veneto del 23 Aprile 2004, n. 11 (BURV n. 45/2004), che ricomprende tale ambito come Terminal di Tessera, disciplinandolo all'articolo 35



delle Norme Tecniche (N.T. - Infrastrutture e mobilità).

• Vista la Delibera di G.C. n. 724 del 20/12/2013, di adozione di una nuova proposta di Piano Particolareggiato per l'area denominata "Terminal di Tessera".

• Vista il Decreto di approvazione n. 85639 del 07/08/2014 dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) a conclusione dell'esame istruttorio del "Piano di Sviluppo dell'Aeroporto di Venezia Tessera".

• Visto il Decreto di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) n. 000009 del 19/01/2016 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare di concerto con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo che ha disposto la compatibilità ambientale del Piano di Sviluppo Aeroportuale presentato da ENAC.

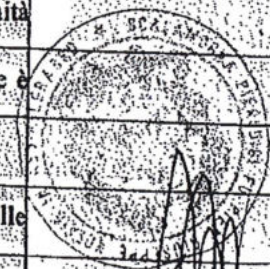
• Visto il Decreto n. 11800 del 13.11.2017 con il quale il Direttore Generale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che ha decretato la conformità urbanistica dell'"Aeroporto di Venezia Tessera - Master Plan 2021", dal quale è sorto il vincolo preordinato all'esproprio delle aree private.

• Visto l'avvio del Procedimento di Verifica all'Assoggettabilità a V.I.A. delle Varianti al Master Plan 2021 dell'aeroporto "Marco Polo di Venezia, con nota del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, DVA Registro Ufficiale n. 0019737 del 03/09/2018.

• Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

• Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005.

• Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di

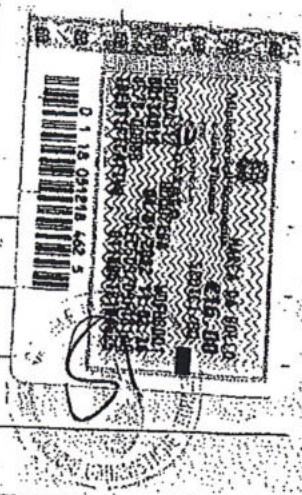


UNIVERSITÄT TERRELLA

COMUNE DI BENEDETTA
ITALIA

COMUNE DI BENEDETTA
ITALIA





Venezia individuate ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.

• Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012.

• Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 "sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 "sottozone C1.1, C1.4" comma 11.1.2, articolo 44 "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole" comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

• Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.

• Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.

• Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a



DE TERRACERMA - P.A.



seguito dell'approvazione del PAT".

• Vista la Variante al Piano degli Interventi n. 20 ai sensi dell' art. 18 della L.R. 11/2004 per la modifica dell' art. 61 "Viabilità e fasce di rispetto stradale" delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di C.C. n. 28 del 24/07/2018.

• Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di suolo, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.

• Vista la Delibera di G.C. n. 209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la "Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito della terraferma".

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17 Mappale; 368;

è individuato dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, per la maggior parte come "Zona Produttiva - D8.a - attività

florovivaistiche" e per la restante minima parte come "Zona di produzione agricola

F-Sp - F Speciale - Bosco di Mestre" sottoposta alle direttive ed indirizzi del

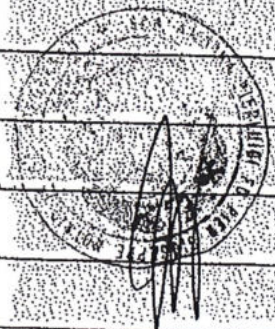
"Progetto Ambientale" allegato al P.R.G. vigente in Ambito caratterizzato da una

formazione boschiava di connessione ecologico ambientale.

Inoltre una porzione del mappale 368 risulta all'interno del perimetro dell'ambito "T2

- Attrezzature di Scala Urbana e Territoriale, Mobilità - Zona di Terminal di

D8a_F-Sp_T2.doc





interscambio passeggeri" di progetto. L'area è ricompresa nell'ambito del MasterPlan 2021 dell'aeroporto "Marco Polo di Venezia, approvato con Decreto n. 11800 del 13.11.2017, il quale individua nella TAV. 07, le seguenti "Destinazioni d'uso":

- ✓ "Aree per Enti di Stato".
- ✓ "Attività di supporto ai servizi aeroportuali".
- ✓ "Parcheggi a servizio dell'aeroporto e parcheggi di interscambio territorio-città".
- ✓ "Attività di supporto a servizio interscambio territorio-città e funzioni ricettive".

Che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

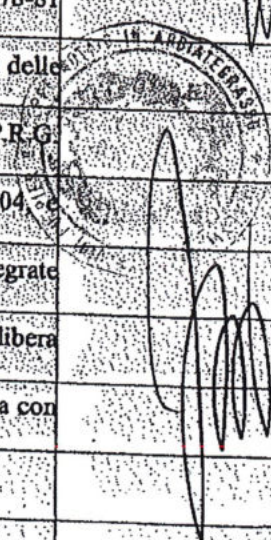
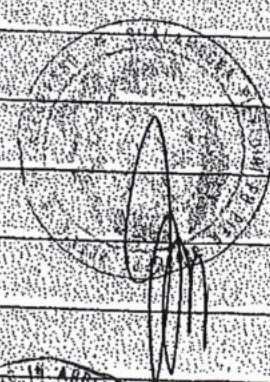
COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17

Mappali, 369-370-436-437;

è individuato dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come "Zona Produttiva - D8.a - attività florovivaistiche".

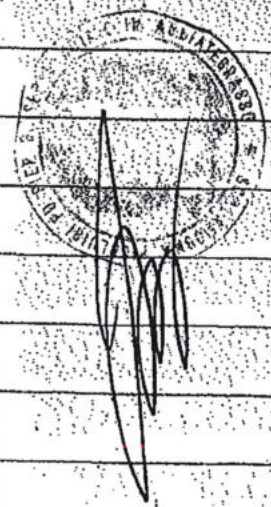
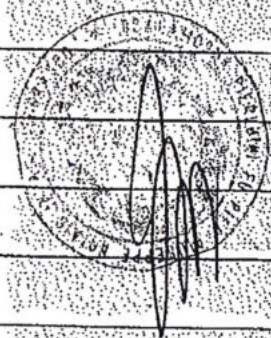
Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 34bis-42-61-68-71-78-81 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

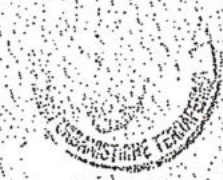
D8a_F-Sp_T2.doc

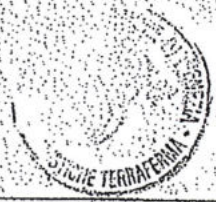




	del 20/03/2003 e ss. mm. ii e risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D.M. 01.04.1968 n. 1404 come integrato dal D.L. 30.04.1992 n. 285.	
	Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.	
	L'Ambito secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:	
	- limitazione per la realizzazione di impianti eolici, art. 711;	
	- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale interna quota limite: 46,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;	
	- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art.711;	
	- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici, ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);	
	L'ambito risulta parzialmente interessato dai vincoli di cui all'art. 157 del Decreto L.gs n. 42/2004 (Area a Rischio Archeologico - tracciato dell'antica Via Annia).	
	Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.	
	L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con	
D8a_F-Sp_T2.doc		







Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Dato atto che, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. con la condizione ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e pertanto assume efficacia di P.I.

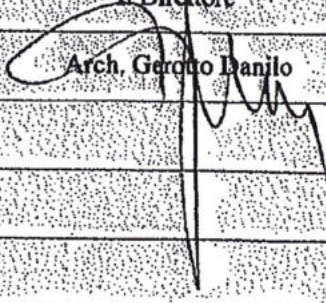
In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

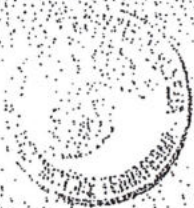
Responsabile dell'istruttoria:

Dott. Laggia Ivano
Tel.: 041 2749154

Il Direttore

Arch. Gerardo Danilo



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTÀ SOSTENIBILE



COMUNE DI VENEZIA

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTÀ SOSTENIBILE

SETTORE UFFICIO DI PIANO

- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO

REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

TERRAFERMA -

Responsabile del procedimento: Arch. Gerotto Danilo

Responsabile dell'istruttoria: Dott. Laggia Ivano

FASCICOLO 2021/XII/I/1933

PROT. GEN. 582544 Mestre li 30 DIC. 2021

(RIF. PRAT. 2021 559397 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).

IL DIRIGENTE

• Vista la domanda, presentata in data 07/12/2021, del [redacted] C.F. n. [redacted] con la quale si chiede il Certificato

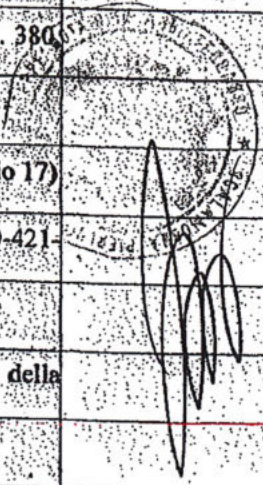
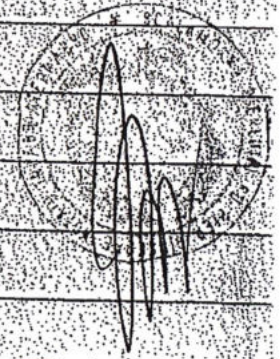
di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17)

Mappali; 95-151-152-348-349-353-354-356-363-364-365-366-382-388-390-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-434.

• Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).

D8-a.doc

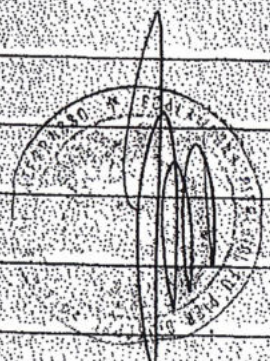





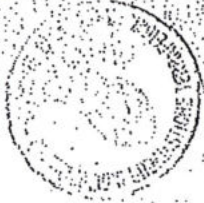
- Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", adottata con delibera di C.C. n. 5 del 13-14 gennaio 1995; controdeduzioni Delibera di C.C. n. 96 del 3-4/06/1996; approvata con Delibera di G.R.V. n. 531 del 23/02/1998.
- Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma", approvata con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.
- Vista la "Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle NT.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione", approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.
- Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di Venezia individuate ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.
- Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012.
- Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8





	<p>“sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozone C1.1, C1.4” comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.</p>	
	<p>• Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.</p>	
	<p>• Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell’art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell’esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell’art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.</p>	
	<p>• Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell’art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all’attività di pianificazione urbanistica dell’Amministrazione Comunale, a seguito dell’approvazione del PAT”.</p>	
	<p>• Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di suolo, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.</p>	
	<p>• Vista la Delibera di G.C. n. 209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la “Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all’ambito</p>	
D8-a.doc		3







della terraferma”.

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17)

Mappali; 95-151-152-348-349-353-354-356-363-364-365-366-382-388-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-434;

sono individuati dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, come “Zona Produttiva - D8.a - attività florovivaistiche.

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 34 bis-68-69-71-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

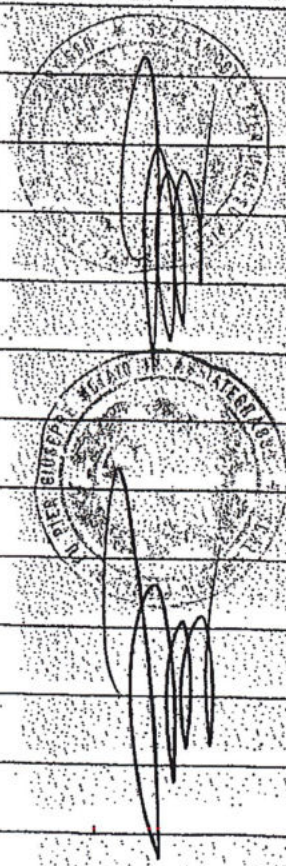
Che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17;

Mappale; 390;

è individuato dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, per la maggior parte come “Zona Produttiva - D8.a - attività florovivaistiche” la restante minima parte come “Attrezzature di scala urbana e

D8-a.doc



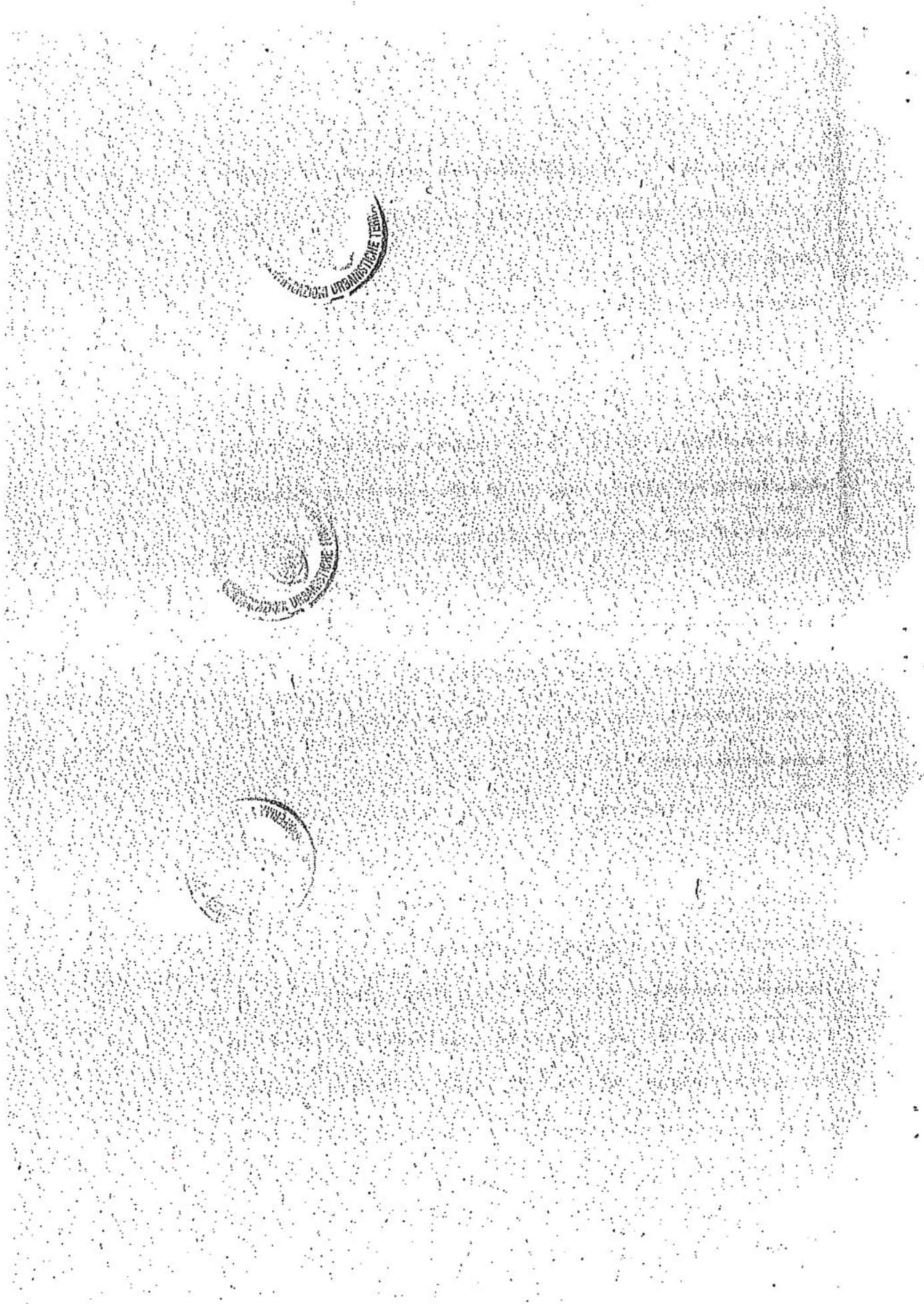


	territoriale, mobilità – Viabilità esistente”.	
	Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, dalla quale risulta che i mappali	
	interessati rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge	
	Regionale n. 14/2017.	
	Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274	
	del 20/03/2003 e ss. mm. ii.	
	Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e	
	16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto	
	"Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta	
	Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.	
	L'Ambito secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del	
	Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:	
	- limitazione per la realizzazione di impianti colici, art. 711;	
	- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale interna quota	
	limite: 46,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;	
	- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica	
	art.711;	
	- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici	
	ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);	
	L'ambito risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D.	
	M. n. 1404 del 01/04/1968, come integrato dal D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 e risulta	
	inoltre parzialmente compreso nella "fascia di rispetto del sistema diffuso principale".	
	Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del	
	10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade parzialmente nella	
	D8-a.doc	5



Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f6d16ae7bf62d60ae05b755a971e5





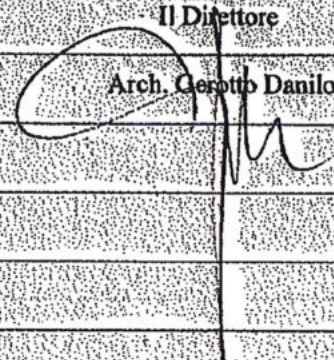



URBANISTICHE STUDIO

URBANISTICHE STUDIO

URBANISTICHE STUDIO



		
	<p>fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.</p>	
	<p>L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con</p>	
	<p>Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del</p>	
	<p>28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con</p>	
	<p>Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto</p>	
	<p>Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".</p>	
	<p>Dato atto che, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile</p>	
	<p>con il P.A.T. con la condizione ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 e</p>	
	<p>pertanto assume efficacia di P.I..</p>	
	<p>In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo</p>	
	<p>Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione</p>	
	<p>amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata</p>	
	<p>l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il</p>	
	<p>presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica</p>	
	<p>amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.</p>	
	<p>Responsabile dell'istruttoria:</p>	
	<p>Dott. Laggia Ivano</p>	<p>Il Direttore</p>
	<p>Tel.: 041 2749154</p>	<p>Arch. Gerotto Danilo</p> 
		
<p>D8-a.doc</p>		<p>6</p>

Firmato Da: BARBAZZA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f8d16ae7bf62d60ae05b755a971e5



ARUBA



Copia conforme all'originale allegato sotto la lettera "D" all'atto in data 30 marzo 2021 n. 42560/19454 di mio repertorio, registrato a Milano DPI il 11 aprile 2022 al n. 29124 serie 1T.

Abbiategrasso, 24 novembre 2022



E' copia conforme all'originale, munito delle prescritte firme,
esistente nei miei atti 7 DIC. 2022
Dalla mia residenza,



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "SCALABRINI PIERVITO FU PIER SISEPPE" around the top edge and "MILANO IN ARRETRATI" around the bottom edge. The center of the stamp is filled with a dense, circular pattern of small characters, likely a QR code or a digital signature verification mark.



**Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica - E.I. n. 60/2022 contro
- TRIBUNALE DI VENEZIA -**

F6

Da stefano.barbazza@archiworldpec.it <stefano.barbazza@archiworldpec.it>

A Bonifiche VE <territorio@pec.comune.venezia.it>

Data venerdì 31 marzo 2023 - 18:57






Il sottoscritto Arch. Stefano Barbazza con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria
Progresso n. 5, in qualità di CTU del Tribunale di Venezia, deposita l'allegata
richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Ringrazia e porge cordiali saluti.

Arch. Stefano Barbazza

0421.332720

340.3843575

-  RICHIESTA CDU 31.03.2023.pdf
-  INCARICO N. 60.2022.pdf
-  Estratto Mappa_30-03-2023.pdf
-  Mappali_Supplemento_Perizia_1574686839.pdf
-  C. I. + T. S. Barbazza Stefano.pdf





Architetto STEFANO BARBAZZA
Galleria Progresso n. 5 – cap 30027 - San Donà di Piave (VE) – Tel. 0421.332720
Codice Fiscale BRB SFN 63S27 H823P - Partita Iva 02586420271

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Prima Sezione Civile – Gruppo Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Sara PITINARI**

Esecuzione Immobiliare n. R.G. **60 / 2022**
promossa da
e per essa la mandataria

contro

Custode: **Avv.to Domenico PIOVESANA**

Prossima udienza: 18 / 04 / 2023

**OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 05.04.2023
a seguito della rinuncia ad alcuni mappali da parte del creditore procedente.**

Lo scrivente arch. Stefano Barbazza, quale c.t.u. della procedura in oggetto, deposita il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) datato 05.04.2023 – Fascicolo 2023.XII/1/1.242 (Rif. Prat. 2023 161005 PG) e ricevuto in data 12.04.2023 dal Comune di Venezia, documento che era stato richiesto in data 31.03.2023, a seguito della rinuncia ad alcuni mappali da parte del creditore procedente.

Si precisa che questo CDU va a sostituire il precedente CDU datato 09.08.2022 – Fascicolo 2022.XII/1/1.443 (Rif. Prat. 2022 341790 PG), indicato come allegato F4 alla Perizia di Stima datata 19/11/2022.

In fede.

arch. Stefano Barbazza

San Donà di Piave, 12 Aprile 2023



COMUNE DI VENEZIA

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

SETTORE UFFICIO DI PIANO

- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO

REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

TERRAFERMA -

Responsabile del procedimento: Dott. Marco Bordin

Responsabile dell'Istruttoria: Arch. Rachele Atanasio

FASCICOLO 2023.XII/1/1.242

Mestre, li 05/04/2023

(RIF. PRAT. 2023 161005 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi

2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda, presentata in data 31/03/2023 e protocollata agli atti in data 03/04/2023, dell' Arch. STEFANO BARBAZZA C.F.n. BRB SFN 63S27 H823P, in qualità di CTU per conto del TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA, GRUPPO ESECUZIONI IMMOBILIARI, con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, dei mappali così censiti catastalmente:
COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17)
Mappali:151-152-348-349-353-363-365-369-370-431-434-450-458-459.
- Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).



- Vista la “Variante al P.R.G. per la Terraferma”, adottata con delibera di C.C. n. 5 del 13-14 gennaio 1995; controdeduzioni Delibera di C.C. n. 96 del 3-4/06/1996; approvata con Delibera di G.R.V. n. 531 del 23/02/1998.
- Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.
- Vista la “Variante al P.R.G. per la Terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.
- Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.
- Vista la “Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d’uso e delle modalità di attuazione”, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.
- Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all’aeroporto di Venezia individuate ai sensi del comma 1 dell’art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.
- Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l’ambito di “Centro Urbano” e le “aree dismesse e degradate” ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012.
- Vista la Delibera di G.C. n. 209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la



“Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito della terraferma”.

- Vista la Delibera di G.C. n. 724 del 20/12/2013, di adozione di una nuova proposta di Piano Particolareggiato per l'area denominata “Terminal di Tessera”, la cui previsione è decaduta per mancata approvazione, in base a quanto disposto dall'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004.
- Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 “sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozone C1.1, C1.4” comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.
- Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.
- Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.
- Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità



relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

- Vista la Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del Consumo di suolo, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020.

- Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.

- Vista la Deliberazione n.9 del 23/02/2023 del CONSIGLIO COMUNALE avente come oggetto: "Accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 per la realizzazione del complesso polifunzionale dedicato allo sport professionistico ed amatoriale, all'educazione, alla salute e all'intrattenimento, denominato "Bosco dello sport" a Tessera, in variante agli strumenti urbanistici comunali. Ratifica".

- Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.

C E R T I F I C A

che la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 162, (ex Sezione FAVARO VENETO, Foglio 17)

Mappali:151-152-348-349-353-363-365-369-370-431-434-450-458-459

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008 e dall' Accordo di programma denominato "Bosco dello sport" a Tessera sopra citato, per la maggior parte come "Zona Produttiva - D8.a - attività florovivaistiche", parte dei mappali 369-370-365 come "Area a bosco F-BS" e "Viabilità di progetto".

L'ambito risulta interessato da un percorso ciclopedonale in sede propria e inoltre il mappale 365 risulta parzialmente compreso nella "fascia di rispetto del sistema



diffuso principale".

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 34 bis-68-69-71-78 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, risulta che i mappali interessati rientrano in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2017.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'Ambito secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici, art. 711;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale interna quota limite: 46,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art.711;



- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici, ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);

Il mappale 458 e minima parte del mappale 459 risultano interessati dai vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004 (Area a Rischio Archeologico – tracciato dell'antica Via Annia).

Il mappale 458 e minima parte del mappale 459 risultano compresi nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il D. M. n. 1404 del 01/04/1968, come integrato dal D. Lgs. 30/04/1992 n. 285.

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta in classe III "Area di tipo misto" e ricade in minima parte nella fascia di rispetto di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta esterno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Per quanto riguarda la Compatibilità con il P.A.T., ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, per l'area in questione si applicano le norme delle VPRG vigenti tenendo conto che, attraverso PI, potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico - funzionali previste dagli indirizzi del PAT..

In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il



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

Responsabile dell'istruttoria:

Il Dirigente

Arch. Rachele Atanasio

Dott. Marco Bordin *

Tel. 041-2749193

* (firmato digitalmente)

Esente da imposta di bollo ai sensi D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.

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

