
PERIZIA TECNICA

Ampia area agricola sita in prossimità di via Luigi Carrer, via Cristoforo Sabbadino e della Strada Provinciale Jesolana ed ubicata nel comune di Cavallino Treporti (VE)

Treviso, 10 ottobre 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DEI BENI	6
2.1.4	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	6
2.1.5	NOTE AGGIUNTIVE.....	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	7
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	7
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal dott. Andrea Massarotto in qualità di Legale Rappresentante della società ASTE 33 S.r.L., della redazione di perizia tecnico-descrittiva dei beni immobili indicati di seguito:

- Ampia area agricola sita in prossimità di via Luigi Carrer, via Cristoforo Sabbadino e della Strada Provinciale Jesolana ed ubicata nel comune di Cavallino Treporti (VE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di settembre 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che, in considerazione della tipologia dei beni oggetto della presente valutazione, non sono stati nella presente perizia valutati e considerati gli obblighi derivanti ad esempio da eventuali diritti di prelazione o similari, attività che viene, in accordo con il committente, demandata al notaio incaricato.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

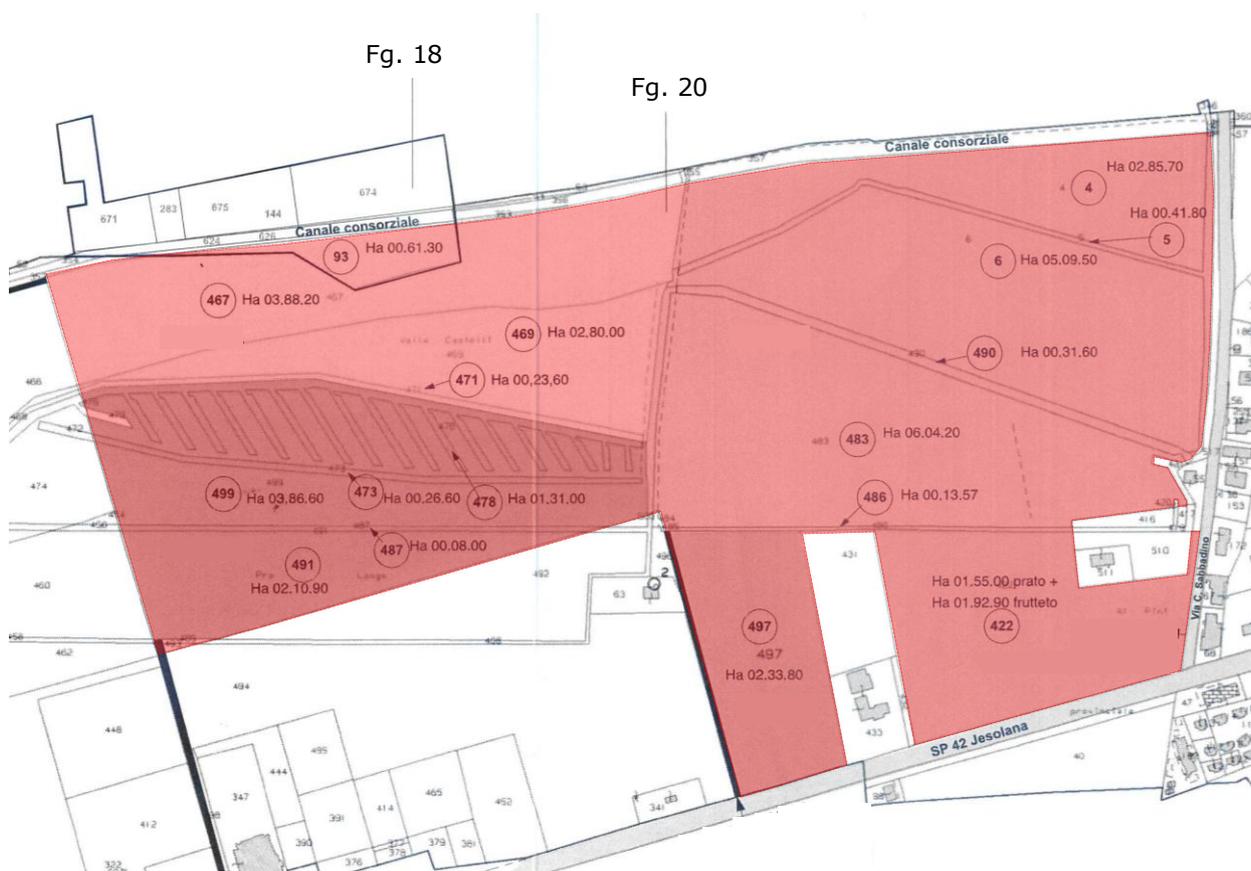
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

I terreni oggetto della presente valutazione costituiscono un'ampia area agricola sita in prossimità di via Luigi Carrer, via Cristoforo Sabbadino e della Strada Provinciale Jesolana nel comune di Cavallino Treponti (VE).

Attualmente l'area si presenta prevalentemente pianeggiante e quasi interamente coltivata.

L'area oggetto della presente valutazione è indicata nelle seguenti planimetrie:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente perizia sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di CAVALLINO-TREPORTI– Catasto terreni:

Fg. 20 Mn. 422 A	Prato	sup. cat. 15.500 mq
B	Frutteto	sup. cat. 19.290 mq
Fg. 20 Mn. 5	Seminativo	sup. cat. 4.180 mq
Fg. 20 Mn. 6	Seminativo	sup. cat. 50.950 mq
Fg. 20 Mn. 469	Seminativo	sup. cat. 28.000 mq
Fg. 20 Mn. 471	Seminativo	sup. cat. 2.360 mq
Fg. 20 Mn. 473	Prato	sup. cat. 2.660 mq
Fg. 20 Mn. 478	Seminativo	sup. cat. 13.100 mq
Fg. 20 Mn. 483	Prato	sup. cat. 60.420 mq
Fg. 20 Mn. 486	Prato	sup. cat. 1.357 mq
Fg. 20 Mn. 487	Seminativo	sup. cat. 800 mq
Fg. 20 Mn. 490	Prato	sup. cat. 3.160 mq
Fg. 20 Mn. 491	Seminativo	sup. cat. 21.090 mq
Fg. 20 Mn. 497	Prato	sup. cat. 23.380 mq
Fg. 20 Mn. 499	Prato	sup. cat. 38.660 mq
Fg. 18 Mn. 93	Seminativo	sup. cat. 6.130 mq
Fg. 20 Mn. 4	Seminativo	sup. cat. 28.570 mq
Fg. 20 Mn. 467	Seminativo	sup. cat. 38.820 mq

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle mappe catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni oggetto della presente perizia costituiscono un'ampia area agricola sita in prossimità di via Luigi Carrer, via Cristoforo Sabbadino e della Strada Provinciale Jesolana nel comune di Cavallino Treporti (VE).

Attualmente l'area si presenta prevalentemente pianeggiante e quasi interamente coltivata.

All'interno dell'area sono presenti, per quanto è stato possibile visionare stante la coltivazione presente su sostanzialmente tutta l'area, tralicci, pali e canali di irrigazione.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie catastale complessiva dell'area è pari a 358.427,00 mq.

2.1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1, l'area oggetto della presente valutazione presenta la seguente destinazione e caratteristiche:

- Che i terreni censiti al NCT del Comune di Cavallino-Treporti, Fg. 18, mappale 93, Fg. 20, mappali 4,5, 6, 422, 467, 469, 471, 473, 478, 483, 486, 487, 490, 491, 497, 499, sono vincolati ai sensi della ex legge n. 1497 del 1939 (D.Lgs. del 22/01/04 n. 42, art. 136 lettere c e d, art. 142).

Ai sensi del PI:

- tutti i mappali sono destinati a "ZTO E" (art. 71 delle N.T.O.);
- il mappale 93, censito al Fg. 18, e i mappali porz. 4, 5, 6, porz. 422, porz. 467, 469, 471, 473, 478, 483, 486, 487, 490, 491, 497, 499, censiti al Fg. 20, sono interni alle "Aree di connessione naturalistica - aree a parco" (art. 35 delle N.T.O.);
- il mappale 93, censito al Fg. 18, e i mappali 4, 5, 6, 467, censiti al Fg. 20, sono parzialmente interni alla "Fascia di rispetto e tutela - elettrodotto" (art.li 6, 19, delle N.T.O.);
- i mappali 422 e 497 censiti al Fg. 20, sono parzialmente interni alla "Fascia di rispetto e tutela - viabilità veicolare" (art.li 6, 18, delle N.T.O.);
- i mappali 5, 6, 422, censiti al Fg. 20, sono parzialmente interessati dai "Percorsi ciclabili e percorsi ambientali" (art. 84 delle N.T.O.);
- tutti i mappali sono interni al "Vincolo archeologico e Area di interesse archeologico - DLgs 42/2004, art. 142" (art. 9 delle N.T.O) e al "Vincolo sismico - O.P.C.M. 3519/2006 - zona 3" (art. 15 delle N.T.O).

Ai sensi del PAT:

- tutti i mappali sono interni alle "Invarianti di natura agricola - produttiva - sistemi colturali a elevata tutela- Ambito della Bonifica del Litorale" (art. 22);
- tutti i mappali sono interni alle "Aree idonee a condizione" (art. 23 - Compatibilità geologica);
- il mappale 93, censito al Fg. 18, e i mappali 4, 5, 6, porz. 422, 467, 469, 471, 473, 478, 483, 486, 487, 490, 491, porz. 497, 499, censito al Fg. 20, sono interni alle "Aree esondabili o a ristagno idrico" (art. 28);
- il mappale 93, censito al Fg. 18, e i mappali porz. 4, porz. 5, porz. 6, 467, 469, 471, 473, 478, porz. 483, 487, porz. 490, 491, 499, censiti al Fg. 20, sono interni agli "Ambiti di bonifica e irrigazione- Aree a rischio idraulico in riferimento alle opere di bonifica" (art. 12) e alle "Aree con opere di bonifica con rete pubblica e privata di ridotta efficacia per carenza di dimensionamento, mancanza di volume di invaso o continuità idraulica" (art. 25);
- il mappale 93, censito al Fg. 18, e i mappali porz. 4, 5, 6, porz. 422, porz. 467, 469, 471, 473, 478, 483, 486, 487, 490, 491, 497, 499, censiti al Fg. 20, sono interni alle "Aree di connessione naturalistica - aree a parco - Parco della Bonifica del litorale" (art. 48 - scheda n. 09b);

-
- il mappale 93, censito al Fg. 18, e i mappali 4, 5, 422, censiti al Fg. 20, sono parzialmente interessati dalle "Direttrici preferenziali per l'organizzazione delle connessioni urbane" (art. 52);
 - i mappali 4, 5, 422, censiti al Fg. 20, sono parzialmente interessati dai "Corridoi ecologici secondari" (art. 48).
 - L'area è esterna alla "Delimitazione del Centro abitato", adempimenti ex art. 4 D.Lgs. 30 Aprile 1992n. 285 "Nuovo Codice della Strada" di cui all'atto deliberativo della Giunta Comunale n. 13 del 30/01/2018.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1 ed alla documentazione disponibile sul sito istituzionale del comune di Cavallino Treporti.

2.1.5 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti (come detto, attualmente destinati alla coltivazione di mais nella sostanziale totalità della superficie) ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

In considerazione della tipologia di bene, non sono state rilevate pratiche edilizie per gli stessi.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Considerata la tipologia dei beni e secondo quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi inerenti i terreni oggetto della presente valutazione.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

È presente un CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO, ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 L.203/1982 tra le parti [REDACTED]

I terreni sono quelli indicati al paragrafo 2.1.2 per un totale di Ha 35.84.27, Reddito Agrario Euro 1441,14 e Reddito Dominicale Euro 2957,24.

Le parti concordano la durata dell'affitto in un anno a decorrere dalla data di sottoscrizione e con scadenza al 31 marzo 2025, senza alcuna necessità di disdetta che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982. Le parti concordano la possibilità reciproca di recedere anticipatamente rispetto alla scadenza pattuita, mediante preavviso da inviare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, sei mesi prima della scadenza dell'annata agraria in corso e terminati i lavori di raccolta dei frutti pendenti.

Il canone è stabilito in complessivi € 3.500,00 da pagare alla fine di ogni annata agraria.

Il contratto è registrato in data 02/05/2024 con protocollo 24050210562764891.





Matteo Contento - Giuseppe Scioli

Notai associati
Montebelluna - Treviso - Conegliano
www.notaicontentoscioli.it

----- RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE -----

su richiesta della società "ASTE 33 S.R.L.", con sede in Treviso, Strada Vecchia di San Pelajo n. 20, codice fiscale: 04785020266; -----

per conto della società: -----

----- Immobili oggetto di relazione -----

- terreni estesi per complessivi catastali mq 358.427 (trecentocinquantottomilaquattrocentoventisette) siti in Comune di Cavallino-Treporti e così catastalmente individuati: -----
Catasto Terreni - Comune di **Cavallino-Treporti** = -----

----- Foglio 20 -----

MN. 4 seminativo, classe U[^], Ha. 02.85.70, Rd. 265,59, Ra. 132,80= -----
MN. 5 seminativo, classe U[^], Ha. 00.41.80, Rd. 38,86, Ra. 19,43= -----
MN. 6 seminativo, classe U[^], Ha. 05.09.50, Rd. 473,64, Ra. 236,82= -----
MN. 422 di Ha. 03.47.90 (di cui Ha 01.55.00 a destinazione prato, classe U[^], Rd. 104,07, Ra. 48,03 e Ha 01.92.90 a destinazione frutteto, classe 5[^], Rd. 179,32, Ra. 89,66) = -----
MN. 467 seminativo, classe U[^], Ha. 03.88.20, Rd. 360,88, Ra. 180,44= -----
MN. 469 seminativo, classe U[^], Ha. 02.80.00, Rd. 260,29, Ra. 130,15= -----
MN. 471 seminativo, classe U[^], Ha. 00.23.60, Rd. 21,94, Ra. 10,97= -----
MN. 473 prato, classe U[^], Ha. 00.26.60, Rd. 17,86, Ra. 8,24= -----
MN. 478 seminativo, classe U[^], Ha. 01.31.00, Rd. 121,78, Ra. 60,89= -----
MN. 483 prato, classe U[^], Ha. 06.04.20, Rd. 405,66, Ra. 187,23= -----
MN. 486 prato, classe U[^], Ha. 00.13.57, Rd. 9,11, Ra. 4,20= -----
MN. 487 seminativo, classe U[^], Ha. 00.08.00, Rd. 7,44, Ra. 3,72= -----
MN. 490 prato, classe U[^], Ha. 00.31.60, Rd. 21,22, Ra. 9,79= -----
MN. 491 seminativo, classe U[^], Ha. 02.10.90, Rd. 196,06, Ra. 98,03= -----
MN. 497 prato, classe U[^], Ha. 02.33.80, Rd. 156,97, Ra. 72,45= -----
MN. 499 prato, classe U[^], Ha. 03.86.60, Rd. 259,56, Ra. 119,80= -----

----- Foglio 18 -----

MN. 93 seminativo, classe U[^], Ha. 00.61.30, Rd. 56,99, Ra. 28,49= -----

Confini: i mappali 4, 5, 6, 490, 483, 486, 422 e 497, a corpo, per un lato con mappali 357 e 358, per un secondo lato con mappali 517, 55, 421, 420, 416, 419, 510, 511 e strada, per un terzo lato con strada e mappale 431, tutti del Catasto Terreni, Foglio 20 del Comune di Cavallino-Treporti e altro Foglio; i mappali 467, 469, 471, 478, 473, 499, 487 e 491, a corpo, per un lato con mappali 4, 6, 490, 500, 488 e 492, per un secondo lato con mappali 500, 488, 492 e 489, per un terzo lato con mappali 460, 456, 454, 474, 472, 477, 476, 470, 468 e 466, tutti del Catasto Terreni, Foglio 20 del Comune di Cavallino-Treporti; il mappale 93, per un lato con mappale 626 del Catasto Terreni, Foglio 18 del Comune di Cavallino-Treporti, per un secondo e terzo lato con altro Foglio; il tutto salvo altri. -----

Con la precisazione, ai fini catastali, che i terreni sopra descritti sono provenienti per variazione territoriale del 29 marzo 1999 (in atti dal 22 settembre 2014) dal Foglio 47 e 45 del Comune di Venezia - Sezione Burano. -----

----- **ATTESTAZIONE** -----

In relazione ai dati su riportati il sottoscritto Matteo Contente, Notaio in Montebelluna iscritto al Collegio Notarile di Treviso, dopo aver eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità -----

----- **dichiara** -----

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili è quella sopraindicata e gli stessi risultano correttamente intestati; -----

2. che detti immobili, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data dell'**8 ottobre 2024** di piena ed esclusiva proprietà della società: -----
- [REDACTED]

3. che detti immobili sono ad essa società pervenuti in forza del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Venezia in data 11 maggio 2022 n. 1161/2022 e trascritto nei RR.II. di Venezia il 18 maggio 2022 ai nn. RG 17920 RP 12805; -----

4. che a tutto l'**8 ottobre 2024** i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri, ad eccezione di: -----

a) vincolo non aedificandi a favore del Comune di Venezia di

cui all'atto autenticato nelle firme da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 18 aprile 1977 repertorio n. 19528, ivi registrato il 21 aprile 1977 al n. 11981 e trascritto nei RR.II. di Venezia in data 23 aprile 1977 ai nn. RG 5924 RP 4786; -----

b) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 7 gennaio 1982 repertorio n. 26455 e trascritto nei RR.II. di Venezia il 26 gennaio 1982 ai nn. RG 1606 RP 1368; -----

c) servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Enel di cui all'atto autenticato nell'ultima delle sottoscrizioni da Carlo Candiani, fu Notaio in Venezia in data 27 febbraio 1987 repertorio n. 5334, ivi registrato il 18 marzo 1987 al n. 511 e trascritto nei RR.II. di Venezia in data 28 marzo 1987 ai nn. RG 6542 RP 4815; -----

d) servitù di rispetto a favore del Demanio della Regione Veneto di cui all'atto ricevuto da Luigi di Francia, fu Notaio in Treviso in data 29 settembre 1988 repertorio n. 198132, ivi registrato il 18 ottobre 1988 al n. 4817 e trascritto nei RR.II. di Venezia in data 2 novembre 1988 ai nn. RG 22188 RP 15644; -----

e) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 17 gennaio 1994 repertorio n. 49576, trascritto nei RR.II. di Venezia il 22 gennaio 1994 ai nn. RG 1689 RP 1275; -----

f) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 22 maggio 1995 repertorio n. 51426, trascritto nei RR.II. di Venezia il 26 maggio 1995 ai nn. RG 11223 RP 7793; -----

g) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 24 novembre 1997 repertorio n. 54117, trascritto nei RR.II. di Venezia il 4 dicembre 1997 ai nn. RG 28801 RP 20078; -----

h) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 16 febbraio 1998 repertorio n. 54387, trascritto nei RR.II. di Venezia il 24 febbraio 1998 ai nn. RG 4313 RP 2935; -----

i) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 18 giugno 1999 repertorio n. 55744, trascritto nei RR.II. di Venezia il 26 giugno 1999 ai nn. RG 18716 RP 11325; -----

l) servitù passiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Roberto Doria, u Notaio in Padova in data 13 gennaio 2000 repertorio n. 264251, trascritto nei RR.II. di Venezia il 31 gennaio 2000 ai nn. RG 3085 RP 2128; -----

m) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Roberto Doria, fu Notaio in Padova in data 13 gennaio 2000 repertorio n. 264251, trascritto nei RR.II. di Venezia il 31 gennaio 2000 ai nn. RG 3086 RP 2129; -----

n) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da

Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 6 aprile 2001 repertorio n. 57294, trascritto nei RR.II. di Venezia il 17 aprile 2001 ai nn. RG 11512 RP 7939; -----

o) servitù passiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Mestre in data 6 aprile 2001 repertorio n. 57294, trascritto nei RR.II. di Venezia il 17 aprile 2001 ai nn. RG 11513 RP 7940; -----

p) servitù passiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Venezia in data 14 gennaio 2002 repertorio n. 58031, trascritto nei RR.II. di Venezia il 25 gennaio 2002 ai nn. RG 2580 RP 1980; -----

q) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Carlo Vianini, fu Notaio in Venezia in data 14 gennaio 2002 repertorio n. 58031, trascritto nei RR.II. di Venezia il 25 gennaio 2002 ai nn. RG 2581 RP 1981; -----

r) servitù attiva di passaggio di cui all'atto ricevuto da Roberto Doria, fu Notaio in Padova in data 15 gennaio 2003 repertorio n. 342914, trascritto nei RR.II. di Venezia il 25 gennaio 2003 ai nn. RG 2749 RP 1774; -----

s) servitù reciproca di passaggio di cui all'atto ricevuto da Roberto Doria, fu Notaio in Padova in data 15 gennaio 2003 repertorio n. 342914, trascritto nei RR.II. di Venezia il 25 gennaio 2003 ai nn. RG 2750 RP 1775; -----

t) servitù passiva di acquedotto di cui all'atto emesso dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale in data 28 settembre 2023 repertorio n. 273 e trascritto nei RR.II. di Venezia il 13 ottobre 2023 ai nn. RG 34524 RP 25816; -----

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi dei soggetti indicati al superiore punto 2, secondo gli atti trascritti; -----

----- conferma -----

1. di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri; -----

2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi; -----

3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti. -----

Montebelluna, li 10 ottobre 2024. -----

[Handwritten signature]

