

**PERIZIA DI STIMA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE DI UN TERRENO
EDIFICABILE**

Terreno Edificabile - via Caltana, Santa Maria di Sala (VE)

TOM VILLAGE S.P.A – SANTA MARIA DI SALA (VE)



Maggio 2021



INDICE

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO	Pag. 02
2. DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE DI STIMA	Pag. 03
2.1. LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'	Pag. 03
2.2. DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA	Pag. 05
2.3. ESTREMI CATASTALI	Pag. 07
2.4. ASSETTO PATRIMONIALE E STATO GIURIDICO	Pag. 08
2.5. CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA	Pag. 08
2.6. TITOLI ABILITATIVI	Pag. 10
3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE	Pag. 11
3.1. IPOTESI DELLA VALUTAZIONE	Pag. 11
3.2. I PROCEDIMENTI DI STIMA	Pag. 11
3.2.1 LA STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE	Pag. 12
3.2.1.1 Il Procedimento Finanziario (DCF)	Pag. 14
3.2.1.2 Ipotesi di sviluppo	Pag. 15
3.2.1.3 La scelta dell'orizzonte temporale	Pag. 16
3.2.1.4 La stima dei ricavi	Pag. 16
3.2.1.5 La stima dei costi	Pag. 19
3.2.1.6 La stima del saggio di attualizzazione	Pag. 21
3.2.1.7 I risultati del modello di stima: metodo finanziario DCF	Pag. 23
3.2.2 LA STIMA PER MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO	Pag. 24
3.2.2.1 La stima dei valori	Pag. 25
3.2.2.2 I risultati del modello di stima per monetizzazione delle aree a standard urbanistico	Pag. 26
4. IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE	Pag. 27
4.1. LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE	Pag. 27
4.2. LA STIMA DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL TERRENO EDIFICABILE	Pag. 27

ALLEGATO 1 – MODELLI FINANZIARI

ALLEGATO 2 – VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'INCARICO

Il presente elaborato riguarda la stima del più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, sito in località Caltana, a Santa Maria di Sala (VE).

L'incarico per la redazione della stima è stato affidato a MESA srl - Urban Lab e Real Estate in data 05/02/2021, dalla Dott.ssa Daniela Bruni del Tribunale Ordinario di Venezia, in relazione alla procedura fallimentare della ditta Tom Village S.p.A. La stima è stata svolta dall'arch. Carlo Pagan, presidente di MESA s.r.l.

Alla stima hanno collaborato l'arch. Michele Saccarola e la dott.ssa Eleonora Righetto.

Lo scopo della stima consiste nella determinazione del valore di mercato più probabile ed il valore di pronto realizzo del bene oggetto di stima, nella situazione e condizione attuale e in considerazione del mercato immobiliare attuale.

La stima è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile presso gli archivi dei vari enti preposti (Tribunale di Venezia, Amministrazione comunale, Agenzia del Territorio, etc.) oltre che della documentazione messa a disposizione dalla Proprietà del bene immobile.

In data 05/03/2021 è stato effettuato un sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione, condotto dall'arch. Carlo Pagan, alla presenza di un responsabile del Centro Commerciale.

2. DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA

2.2 LOCALIZZAZIONE E ACCESSIBILITA'



Figura 1 – Estratto Carta Tecnica Regionale – Scala 1:2.000

Santa Maria di Sala è un comune italiano di 17.363 abitanti, della città metropolitana di Venezia, in Veneto, con una superficie di 28,05 km². Il capoluogo comunale sorge lungo l'antica strada "Miranese", storica arteria di collegamento tra Mestre e Padova (denominata localmente "via Cavin di Sala"). Il territorio comunale ricade tutto nella zona della centuriazione romana sita a nord – est di Padova, ancora oggi ben conservata nella sua struttura fondamentale. Si tratta di una suddivisione del territorio in “centurie” (quadrati di lato di circa 710 m), come ripartizioni in poderi destinati ai coloni, spesso legionari in congedo. Grazie alla posizione geografica baricentrica rispetto ai tre capoluoghi di provincia veneti (Padova, Venezia e Treviso), nel dopo guerra vi fu uno sviluppo economico rapido e intenso, con una trasformazione delle attività agricole ed artigianali ad attività produttive, con produzioni complementari a quelle dei centri industriali di Porto Marghera e di Padova. A partire dagli anni '90, nel territorio comunale si sono sviluppate alcune aree commerciali.



Figura 2 – Estratto Ortofoto – Scala 1:500

Il terreno oggetto di valutazione si trova a circa 5 km dal centro storico di Santa Maria di Sala, a circa 1 km a sud dalla frazione di Caselle, in prossimità dell'incrocio tra la Strada Regionale n. 515 "Noalese" e la Strada Provinciale n. 30, in piena centuriazione romana del I secolo a.C. (graticolato romano).

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli, che costituiscono la parte centrale di ogni centuria, e da immobili a destinazione d'uso residenziale, artigianale e commerciale attestati lungo gli assi viari.

Nelle vicinanze si trovano alcune aree con destinazione mista (industriale, artigianale e commerciale), il cui tessuto è caratterizzato dalla presenza di immobili di dimensioni rilevanti con tipologia a capannone, alternati a spazi scoperti utilizzati come aree a parcheggio o come aree di deposito/stoccaggio materiali, complementari alle attività artigianali/produttive.

Il lotto interessato confina a est con via Noalese, a nord con via Caltana, a sud e a ovest con altri lotti a destinazione produttiva.

L'accessibilità stradale all'immobile è garantita dalla SR 515 "Noalese, che collega Padova - Treviso, e dalla SP 32 "Miranese che collega Santa Maria di Sala a Venezia. Ad ovest, tramite la SP 30, è possibile raggiungere la SR 308 "del Santo che collega Padova a Castelfranco e di qui all'area pedemontana (Bassano, Montebelluna, etc.). Il casello autostradale più vicino (circa 10 km) è quello di Mirano-Dolo sulla A57 "Tangenziale di Mestre", mentre il casello di Spinea sulla A4 "Serenissima" nel tratto denominato "Passante di Mestre".

Le stazioni ferroviarie più vicine sono Vigonza-Pianiga sulla linea Venezia-Padova, distante 6 km circa, e Camposampiero sulla linea Padova-Castelfranco-Bassano, distante 9 km circa.

L'area in oggetto è accessibile dai mezzi pubblici extraurbani, con fermata della linea E17 Mirano-Santa Maria di Sala-Caltana posta a 400 m dal sito. Sulla "Noalese", nelle vicinanze del complesso, sono presenti le fermate della linea extraurbana 101 Treviso-Padova.

2.3 DESCRIZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE OGGETTO DI STIMA

Il lotto oggetto di valutazione è disposto all'incrocio di due importanti strade Provinciali del comune di Santa Maria di Sala. Il terreno, attualmente destinato a coltivazione agricola, ha forma geometrica irregolare, derivante dalla sommatoria dei vari mappali interessati, con una superficie fondiaria di circa 57.300 mq. (fig. 3)

Il lotto confina:

- a sud con la Strada Regionale n. 515 "Noalese". Nell'angolo sud-est dell'area confina con la Chiesetta della madonna Mora ed un piccolo parcheggio;
- a ovest con terreni ad uso agricolo;
- a nord e nord-est con lotti residenziali e artigianali ospitanti l'attività "Vetreria Soiva" ";
- a est con la Strada Provinciale n. 30

La morfologia dell'area è pianeggiante, priva di ostacoli al suo interno.

All'interno del lotto non sussistono fabbricati e allo stato attuale si presenta con le superficie per lo più coltivata, ad eccezione di due modeste aree adiacenti ai due accessi carrai.

Nel lato sud del lotto vi sono pali per la distribuzione di energia elettrica comunale.

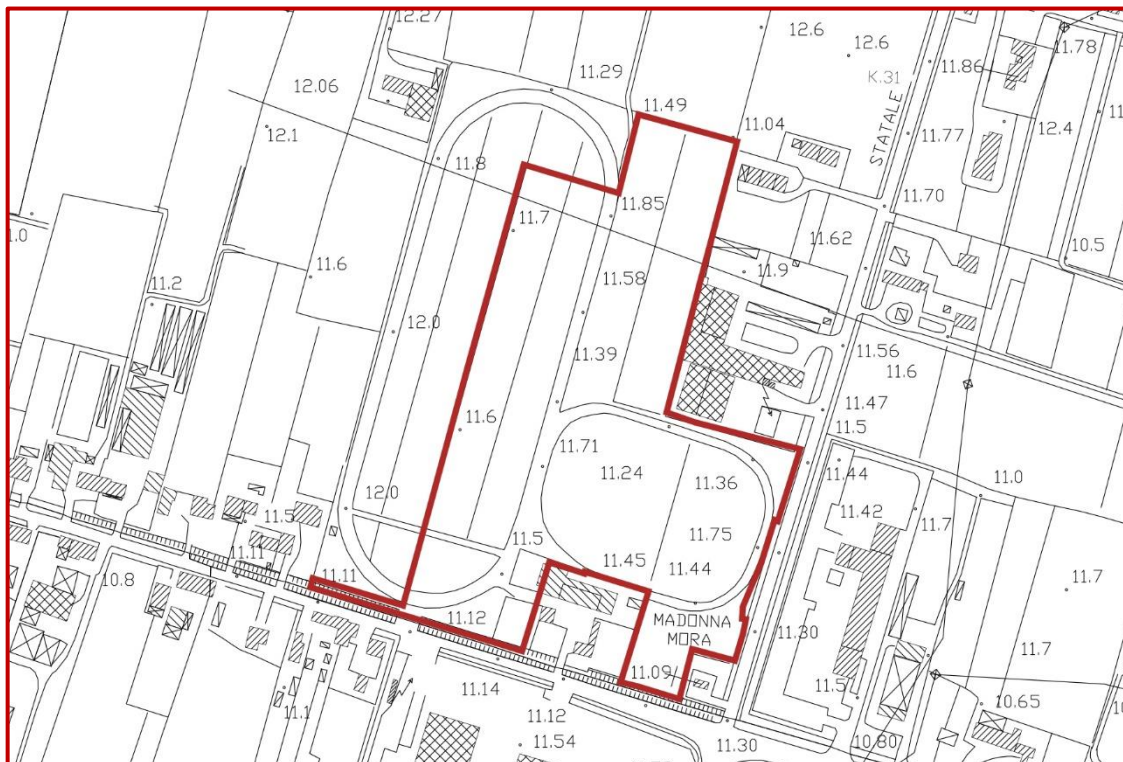


Figura 3 – Pianta generale dalla Carta Tecnica Regionale – Scala 1:500

L'area è disposta in posizione leggermente arretrata rispetto ai due fronti strada, separata da un fossato artificiale per lo scolo delle acque sia lungo il lato sud e lungo il lato sud-est. Per questo motivo, su questi due fronti l'area non è recintata, ad esclusione di una porzione del lato est, in prossimità della fermata dell'autobus "in golfo" e del relativo percorso pedonale. In questo tratto la recinzione è costituita da un muretto in cemento armato con soprastante rete a maglia romboidale tesa tra paletti metallici. Lungo il confine ovest, sono presenti dei pali di legno infissi nel terreno, residuo di una vecchia recinzione di cui sono rimasti solo i montanti.

L'accesso principale al lotto avviene dalla S.P. 30 "Via Caltana", attraverso un passo carrabile di grandi dimensioni collocato all'angolo sud-ovest del lotto, caratterizzato da una piazzola asfaltata. L'accesso è protetto da due sbarre metalliche.

A supporto della descrizione del bene immobiliare si veda la documentazione fotografica allegata al termine della presente relazione, la cui ripresa è stata effettuata nel corso del sopralluogo del 05/03/2021.

2.4 ESTREMI CATASTALI

Il terreno oggetto di stima è prevalentemente censito al Catasto Terreni, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 21, alle particelle riportate nella Tabella 1.

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
21	500	Seminativo Arborato 2	2320 mq	A28; A30	16,90 €	10,78 €
21	504	Seminativo 2	800 mq	A28; B30	5,64 €	3,72 €
21	686	Seminativo Arborato 2	9210 mq	A28; A30	67,09 €	42,81 €
21	687	Seminativo Arborato 2	12368 mq	A28; A30	90,10 €	57,49 €
21	688	Seminativo 2	615 mq	A28; B30	4,33 €	2,86 €
21	690	Prato 2	29 mq	A28; B30	0,16 €	0,08 €
21	691	Prato 2	131 mq	A28; B30	0,74 €	0,37 €
21	692	Prato 2	210 mq	A28; B30	1,19 €	0,60 €
21	693	Prato 2	245 mq	A28; B30	1,39 €	0,70 €
21	705	Seminativo Arborato 2	12001 mq	A28; A30	87,42 €	55,78 €
21	706	Seminativo Arborato 2	6405 mq	A28; A30	46,66 €	29,77 €
21	708	Prato 2	70 mq	A28; B30	0,40 €	0,20 €
21	764	Seminativo 2	9895 mq	A28; B30	69,71 €	45,99 €
21	767	Seminativo 2	595 mq	A28; B30	4,19 €	2,77 €
21	806	Seminativo Arborato 2	1210 mq	---	9,69 €	5,62 €

Tabella 1 - Identificativi Catasto Terreni

Completano l'identificazione catastale le due particelle censite al Catasto Fabbricati, Comune di Santa Maria di Sala, foglio 21, alle particelle riportate nella Tabella 2

Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
21	677	Area urbana	837 mq	---
21	704	Area Urbana	45 mq	---

Tabella 2 - Identificativi catasto Fabbricati

Le visure catastali sono raccolte nell'allegato 2, al termine della relazione.

2.5 ASSETTO PROPRIETARIO E STATO GIURIDICO

L'area edificabile risulta di proprietà della società Tom Village Società per Azioni, con sede in Via Caltana, n. 169 - 30036 Caselle di Santa Maria di Sala (VE).

La società è iscritta al Registro Imprese di Venezia-Rovigo al n. 03428840270 codice fiscale/P.IVA: 03428840270.

2.6 CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Lo strumento urbanistico che regola le possibili trasformazioni urbanistiche e edilizie del terreno oggetto di valutazione è il Piano Regolatore Comunale (PRC) ai sensi della L.R. 12/2004 Norme per il Governo del territorio. Il P.R.C si esplicita attraverso:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, approvato adeguato alle prescrizioni del D.G.P. n. 103/2011 e al verbale della Conferenza di Servizi del 06.09.2011 ed efficace dal 11/07/2011;

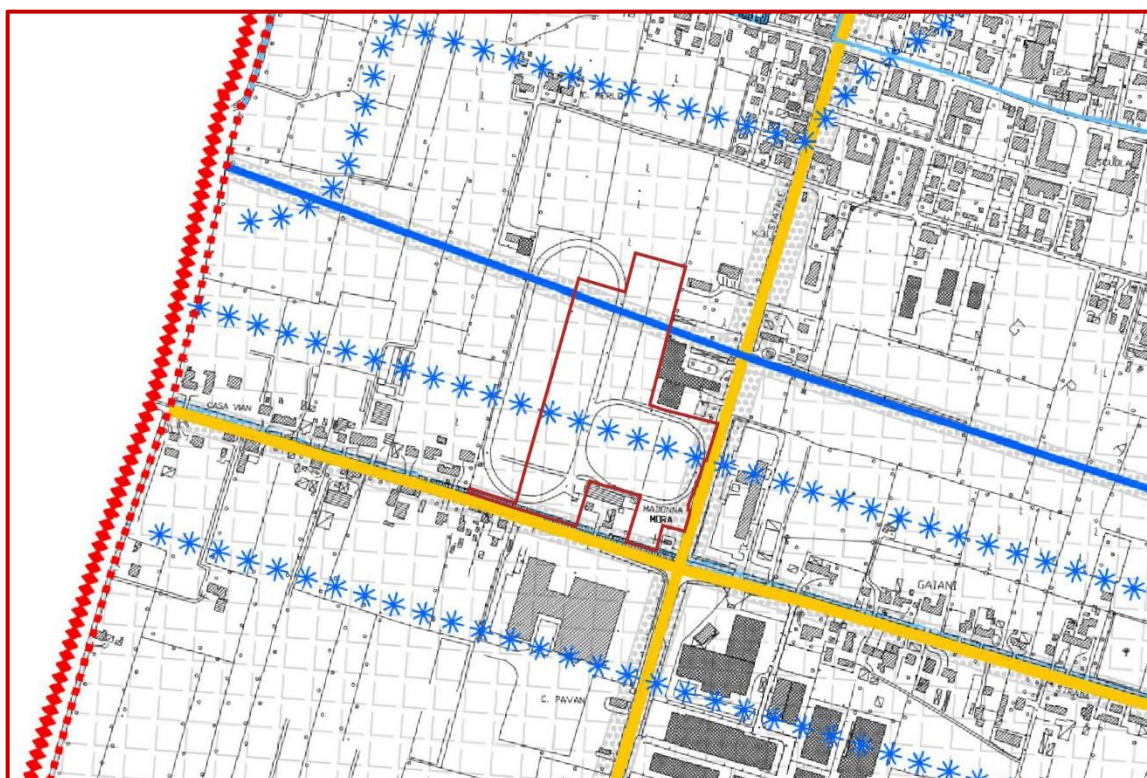


Figura 3 – Estratto Piano per l'Assetto del Territorio - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale - 1:1000



Figura 4 – Estratto Piano per l'Assetto del Territorio - Carta della Trasformabilità vincoli e della pianificazione territoriale - 1:1000

Nella **Carta dei vincoli** e della pianificazione territoriale si segnala la presenza di una linea interrata (gasdotto) che attraversa l'area edificabile da est a ovest.

Si segnala inoltre la fascia di rispetto di 300 m dai corsi d'acqua (ex Galasso) con valenza paesaggistica ai sensi del D. Lgs 42/2004 parte terza.

La **Carta delle Trasformabilità** inserisce l'area all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 3 "Ambito dei servizi e della commercialità.

Buona parte del lotto è posto all'interno dell'Area di urbanizzazione consolidata.

Il confine ovest dell'area coincide con il limite fisico all'edificazione.

- La **Variante al Piano degli Interventi (P.I.)** di settembre 2019 adottato con delibera C.C. n.46 del 30.09.2019 ed approvato con delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019.

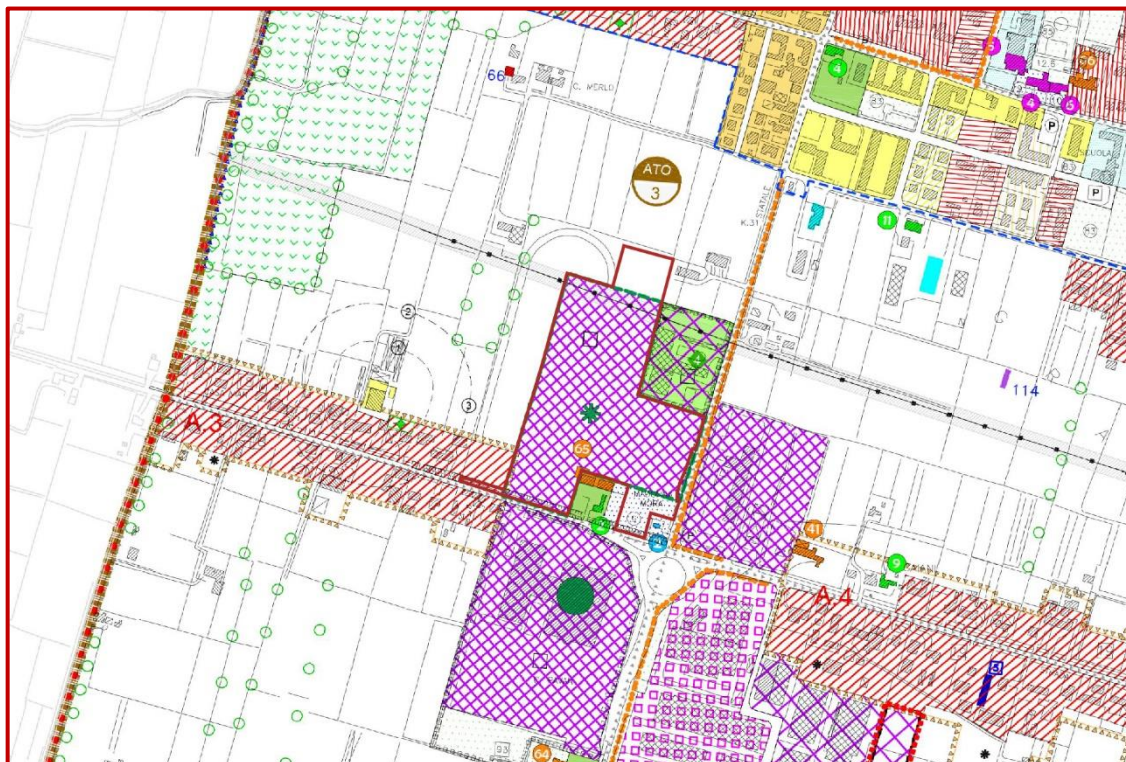


Figura 5 – Estratto Piano degli Interventi - Cartografia sud - 1:1000

Lo strumento urbanistico classifica la superficie maggiore del terreno all'interno della **Zona "D" Commerciale - Direzionale di Completamento**. Una superficie minore (Foglio 21 mappale 688, 690, 691) ricade all'interno della **Zona per Attrezzature di Interesse Comune**. Infine, una parte (Foglio 21 mappale 692) ricade nella **Zona Residenziale Sparsa C1.1**. Le prescrizioni normative relative a questa Zona Territoriale sono riportate nella Norma Tecnica di Attuazione approvata dalla Giunta Comunale del Comune di Maria di Sala con delibera n. 6 del 22/03/2016.

2.7 TITOLI ABILITATIVI

L'area di terreno oggetto di stima rientra in area soggetta a Piano Attuativo di Iniziativa Privata (P. di L.). Il processo di edificazione dell'area commerciale è stato realizzato mediante un primo Permesso di Costruire n. 8384 del 11.05.2004 e stipulata Convenzione rep. 53.261 del 27.01.2004 da parte del Notaio Gabriele Corciulo. Successivamente è stata rilasciata una Voltura e nuovo Permesso di Costruire n. 8384/2 del 27.03.2008, inerente la realizzazione di un Piano di Lottizzazione "Madonna Mora Nord".

3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE

3.1 IPOTESI DELLA VALUTAZIONE

Il procedimento di stima del valore di mercato del terreno sito nel Comune di Santa Maria di Sala muove dalle seguenti ipotesi:

- A. La stima considera il terreno libero da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri gravami, oneri e pesi;
- B. La valutazione si basa sulla massima capacità di sfruttamento possibile dalle condizioni di mercato e dalle regole urbanistiche dell'area secondo un'ipotesi di trasformazione nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti alla data della presente stima;
- C. La stima assume che le entrate siano rappresentate esclusivamente dagli incassi della vendita delle unità immobiliari, ipotizzando pertanto che una volta completate le unità siano cedute senza essere preventivamente locate;
- D. La stima è riferita allo scenario descritto nel paragrafo 3.2.1.2 "Ipotesi di sviluppo";
- E. La stima del valore di mercato assume valori di mercato degli immobili a destinazione d'uso commerciale e direzionale, derivanti da indagini di mercato effettuate sul territorio.

3.2 I PROCEDIMENTI DI STIMA

La quasi totalità della superficie del terreno edificabile rientra all'interno della Zona "D" Commerciale - Direzionale di Completamento.

La Norma tecnica di Attuazione ammette per tale zona la costruzione di edifici ed impianti direzionali, commerciali, turistici, artigianali di servizio, uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, laboratori di analisi, locali per le cure fisiche, agenzie, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, palestre ed impianti sportivi o ricreativi, servizi pubblici e di interesse pubblico, pubblici servizi, attività artistiche, culturali e sociali.

Il metodo ritenuto più idoneo per valutare il terreno edificabile sito nel comune di Santa Maria di Sala è la stima delle aree fabbricabili a valore di trasformazione attraverso il procedimento **della comparazione economica-finanziaria** ovvero basato sulla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione

Nel capitolo seguente la stima sarà eseguita con l'adozione del criterio finanziario ovvero con la valutazione dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow).

Successivamente verrà effettuata una stima di controllo attraverso la stima per monetizzazione delle aree a standard urbanistico.

3.2.1 LA STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

I suoli, e in generale gli Immobili giunti a fine ciclo di vita, non potendo nello stato attuale generare utilità e, quindi, trovare un utilizzatore, hanno valore in funzione degli edifici su di essi realizzabili. (Morri, Benedetto, *“Valutazione Immobiliare”*, Sda Bocconi, 2017).

Il valore di trasformazione è definito come la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed i costi necessari per la trasformazione, ove l'area oggetto di indagine rappresenta il valore residuo (Michieli & Michieli, *“Trattato di Estimo”*, Edagricole, 2008, p.202).

L'assunto alla base di tale approccio consiste nel ritenere che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l'acquisto di un bene un costo superiore al valore attuale dei flussi di reddito ordinari attesi che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il Procedimento di Trasformazione consiste nell'identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene sotto i vincoli di fattibilità legale ed economica (*Highest and Best Use*).

A tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale, ai regolamenti comunali e ai permessi di costruzione.

Tale condizione tuttavia, sebbene necessaria, non è sufficiente, in quanto occorre anche soddisfare la fattibilità economica, cioè l'effettivo utilizzo economico di bene. Il miglior utilizzo non è necessariamente quello che genera il più elevato valore del bene, ma quello che consente di ottenere il maggior margine (inteso come differenza tra i costi e i ricavi)

Tuttavia, occorre precisare, che data la complessità del progetto nell'area oggetto di stima, i costi e i ricavi del progetto di trasformazione non avverranno nel medesimo periodo, ma dovranno essere scontati attraverso coefficienti per riportarli all'attualità.

Il valore di trasformazione è stato determinato con la seguente formula:

$$V_m = \frac{V_{mt}}{(1 + r)^n} = \frac{(C + S + I + U + O + P)}{(1 + r')^{n'}}$$

dove:

- V_{mt} = Valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento;
- C = costo tecnico di costruzione dell'edificio e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria secondaria;
- S = Spese generali afferenti alla costruzione;
- I = Interessi passivi sui capitali impiegati;
- U = Utile del costruttore (generalmente considerato come già compreso nel costo tecnico di costruzione)
- O = oneri professionali;
- P = profitto dell'imprenditore;
- r, r' = saggi di interesse relativi alle entità monetarie impiegate;
- n, n' = numero di anni prevedibili tra il tempo della stima ed il termine della trasformazione edilizia (o il completamento degli esborsi monetari)

A Tal fine, si ricorre a un procedimento di stima che si basa sulla trasformazione e che può essere applicato con la Metodologia Economico – Finanziaria, pratica ormai consolidata e condivisa in ambito nazionale e internazionale.

In particolare, per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima post trasformazione è stato impiegato il procedimento di tipo finanziario (*Discounted cash Flow Analysis*).

Tale modalità, apparentemente più complessa, presenta il vantaggio di poter quantificare più correttamente e oggettivamente il margine, cioè la remunerazione del capitale dell'investitore.

3.2.1.1 Il procedimento finanziario (DCF)

Il criterio di stima economico - finanziario permette di esprimere il valore di un immobile in funzione dei ricavi della vendita attesi che i beni possono generare, al netto dei costi di trasformazione e sviluppo - e del rischio associato al conseguimento del beneficio economico atteso.

Sotto il profilo procedurale, lo sviluppo della stima con approccio finanziario ricorre alla determinazione puntuale dei flussi di cassa prodotti in ogni periodo considerato.

La conversione dei flussi di cassa nel valore è possibile attualizzando i benefici attesi per un appropriato saggio di attualizzazione di mercato, espressione delle componenti legate al rischio dell'investimento e iniziativa dell'operazione di trasformazione da parte del soggetto promotore e degli istituti di debito.

Per tale ragione si ipotizza un periodo di alcuni anni, comprensivo del periodo di costruzione e vendita degli spazi commerciali e direzionali, con ipotesi a prezzo di mercato.

Viene poi effettuata la stima del valore di uscita – o valore finale dei beni al termine dell'arco temporale considerato – attraverso la capitalizzazione dei redditi al momento dell'uscita.

L'attualizzazione dei ricavi netti da locazione – flussi intermedi – e la stima del valore di uscita costituiscono le componenti fondamentali della valutazione.

Il modello finanziario impiegato è stato costruito considerando un'inflazione del 0,6% (Istat - Inflazione Prezzi al Consumo - Febbraio 2021) con conseguente variazione del flusso reddituale.

Gli step per la costruzione del modello di analisi dei flussi di cassa sono i seguenti:

- Scelta dell'orizzonte temporale;
- La stima dei ricavi;
- La stima dei costi;
- Il saggio di attualizzazione;
- I risultati del modello di stima.

3.2.1.2 Ipotesi di sviluppo

La trasformazione considerata nella stima è conforme agli strumenti urbanisti vigenti e consente lo sfruttamento delle aree sul modello “*Highest and Best Use*”, ovvero rispettosa del principio dell’estrazione del massimo valore possibili in condizioni di ordinarietà.

La consistenza del terreno, allo stato attuale, è stata desunta dalla documentazione fornita dalla Committenza, ovvero dagli elaborati grafici e relazionali dell’ultimo piano urbanistico attuativo. In occasione del sopralluogo, effettuato il 05/03/2021, è stata effettuata una verifica di controllo, attraverso misurazioni a campione. La verifica delle superfici è stata effettuata attraverso l’utilizzo di supporto CAD.

Sulla base delle indicazioni delle Norme tecniche di Attuazione e dello studio progettuale effettuato per il piano di lottizzazione “Madonna Mora Nord” dallo Studio Tecnico d’Ingegneria “Dott. Ing. Ugo Zamengo” del 10.07.2017, si è proceduto ad un’ipotesi di sviluppo.

Tale ipotesi prevede un intervento edificatorio che consiste nella costruzione di due immobili a destinazione Commerciale e Direzionale su una superficie territoriale pari a 53.656 mq.

Dati la localizzazione dell’area, sostanzialmente periferica rispetto ai grandi centri urbani di Venezia, Padova e Treviso, ma contemporaneamente a loro baricentrica, si presuppone l’avviamento di esercizi commerciali di media-grande taglia e dalla fascia commerciale medio-bassa.

Il primo edificio, a destinazione esclusivamente commerciale, si sviluppa su due piani per una superficie complessiva di 22.000 mq. Il secondo edificio, a destinazione commerciale e direzionale, si sviluppa anch’esso su due piani per una superficie complessiva di 9.600 mq.

La superficie lorda totale dei due immobili risulta pari a 31.600 mq. Tale superficie può essere differenziata per destinazione di utilizzo (cfr. Tabella 3).

Gli edifici hanno una superficie coperta complessiva pari a 14.200 mq. Oltre al lotto commerciale vi sono anche gli spazi esterni, caratterizzati dalla presenza della viabilità interna ed extra perimetro, dai parcheggi, dall’area dedicata al bacino di laminazione e dall’area attrezzata per una superficie, per una superficie territoriale totale pari a 39.374 mq.

Lotto	Tipologia di zona	Superficie Lorda (mq)
Immobile lotto 1	Superficie commerciale food	4000
	Superficie commerciale no food	18.000
Immobile lotto 2	Superficie commerciale no food	6.400
	Superficie direzionale	3.200
	Superficie aree esterne	4.075
	Superficie spazi di viabilità interna al lotto	17.482
	Superficie di parcheggio	9.368
	Superficie bacino di laminazione	3.827
	Superficie area attrezzata	3.104
Totale		53.656

Tabella 3 – Consistenza del complesso

3.2.1.3 Scelta dell'orizzonte temporale

L'orizzonte temporale ideale da assumere nelle stime a valore di trasformazione che utilizzano il criterio finanziario è rappresentato da un primo periodo in cui si prevedono opere di sviluppo e costruzione delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, con l'aggiunta di un ulteriore periodo ove si prevede la vendita delle unità immobiliari.

A tal fine, è stato preso in considerazione uno scenario temporale pari a 3 anni – dall'anno zero al terzo anno - impiegando annualità di 6 mesi relative ai costi di sviluppo a partire dal 01 maggio 2021 fino al 01 novembre 2023.

3.2.1.4 La stima dei ricavi

La voce principale che compone il beneficio economico è rappresentata dai ricavi degli incassi di vendita a valore di mercato degli spazi commerciali e direzionali ipotizzati all'interno del lotto.

Come anticipato, nel modello di calcolo finanziario gli importi fanno riferimento a valori derivanti da un'indagine di mercato, effettuata attraverso l'analisi delle fonti dirette, rappresentate dai prezzi d'offerta declinate per il segmento in esame.

Per ciascuna categoria di beni immobili (spazi commerciali e direzionali di media taglia) la ricerca ha permesso di individuare un numero sufficiente di comparativi (tre) di beni di simili caratteristiche estrinseche e intrinseche ubicati nelle vicinanze dei beni oggetto di stima.

A partire da tali valori, il procedimento di stima impiegato è di tipo **sintetico - comparativo**.

Lo sviluppo del procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori di offerta di compravendita dei singoli comparativi sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per renderli più simili ai beni in oggetto.

Per la valutazione dei coefficienti di ponderazione delle caratteristiche posizionali estrinseche ci si è basati sui valori di mercato delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, degli immobili a destinazione commerciale e direzionale.

Relativamente a tali caratteristiche, i beni oggetto di stima presentano caratteristiche posizionali che risultano inferiori rispetto agli immobili siti a Mirano e Salzano, e superiori rispetto a tutti gli altri immobili.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e legate allo stato manutentivo, i beni oggetto di stima presentano caratteristiche superiori rispetto a tutti gli altri comparativi.

Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione per confrontare le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto ai beni oggetto di stima (Cfr. Tabella 4).

I valori di mercato sono riferiti a prezzi di offerta, perciò è necessario operare una compensazione dei valori delle aspettative ordinarie del soggetto venditore che tende a indicare un prezzo superiore a quello effettivo di mercato.

Il coefficiente di compensazione viene stimato in analogia ai divari medi tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita, secondo i valori presenti nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, ed. Novembre 2020. Il divario registrato per Venezia-Mestre vale - 15,50%.

Destinazione d'uso	Localizzazione	Superficie (mq)	Valore di mercato (€/mq)	K intrinseche	K estrinseche	K consistenza	Canone normalizzato (€)
Commerciale: piccola taglia	Pianiga (VE)	177	180.000	1,15	1,05	1,25	1.535
	Mirano (VE)	250	250.000	1,25	0,90	1,25	1.406
	Salzano (VE)	260	300.000	1,20	0,90	1,20	1.495
	Media commerciale – piccola taglia						1.479
Uffici	Massanzago Ca Baglioni (PD)	140	150.000	1,10	1,05	1,10	1.361
	Mirano (VE)	180	280.000	1,00	0,90	1,00	1.400
	Pianiga (VE)	268	258.000	1,10	1,15	1,10	1.340
	Media uffici						1.370
Tabella 4 - Valore di mercato							

I valori di mercato stimati sono pari a 1.286 euro/mq per gli immobili a destinazione commerciale di media taglia e 1.191 Euro/mq per gli immobili a destinazione direzionale di media taglia. Gli importi dei valori di mercato vengono adeguati nel modello finanziario tenendo conto dell'inflazione programmata, attraverso l'utilizzo dell'indice Istat annuale, pari a + 0,60% (fonte Istat Inflazione Prezzi al Consumo - febbraio 2021).

A partire dai valori stimati con le fonti dirette, in Tabella 05 si illustrano i valori di vendita assunti per gli spazi commerciali e direzionali, con riferimento al valore unitario relativo alla specifica taglia, posticipato al momento della vendita al termine del terzo anno.

Destinazione d'uso	Superficie lorda (m ²)	Canone di mercato normalizzato (€)	Valore di mercato di vendita (€) al 01/11/2023
Commerciale	28.400	1.286	37.182.852
Direzionale	3.200	1.191	3.880.608
Totale			41.063.461
Tabella 5 – Stima dei valori di mercato			

3.2.1.5 La stima dei costi

Per giungere alla stima del **Flusso di cassa Netto** occorre detrarre dal ricavo lordo le spese relative ai costi di sviluppo, cioè da tutti quei costi necessari alla realizzazione delle unità immobiliari, oltre ai costi di promozione immobiliare. In merito ai **costi di sviluppo**, sono state considerate le seguenti voci:

- I costi ed i relativi tempi di costruzione, stimati utilizzando il prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, DEI, 2019. Per i valori di costo degli spazi commerciali e direzionali si è proceduto ad operare una compensazione, espressione del diverso grado di finitura delle unità immobiliari. I costi di costruzione stimati sono pari a 762,00 euro/mq per gli immobili a destinazione commerciale di media taglia, 781,00 euro/mq per gli immobili a destinazione direzionale, 50,00 euro/mq per la viabilità, i parcheggi a raso e la viabilità extra perimetro e 36,00 euro/mq per le aree esterne verdi, il bacino di laminazione e l'area attrezzata.
- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati stimati sulla base delle tabelle parametriche del Comune di Santa Maria di Sala e risultano pari a 37,95 euro/mq ripartite equamente tra i due semestri del secondo anno;
- Il contributo sul costo di costruzione è stato stimato sulla base delle tabelle parametriche del Comune di Santa Maria di Sala pari a 255,81 euro/mq, calcolato solo sul 10 % della Superficie coperta ripartite equamente tra i due semestri del secondo anno;
- Le spese tecniche sono state stimate parametricamente al 10% del costo di costruzione e risultano pari a 1.306.266 euro ripartite equamente tra i primi tre semestri dello sviluppo;
- La quota degli imprevisti è stata stimata parametricamente al 2% del costo di costruzione e risultano pari a 525.104 euro ripartita equamente nei semestri della costruzione.

Le quote di inesigibilità e affitto non sono state considerate, in quanto da ipotesi di stima si procede alla commercializzazione degli immobili già durante la fase di sviluppo e costruzione.

In merito ai costi di **promozione immobiliare**, sono state considerate le seguenti voci:

- Le spese necessarie alla commercializzazione del bene (pubblicità, etc.), sono state

stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui e risultano pari a 821.269 euro, ripartite equamente tra i due semestri del terzo anno;

- Le spese di *management fee*, relative alla gestione dell'intera operazione edilizia, sono state stimate al 2% dei ricavi lordi effettivi annui e risultano pari a 821.269 euro ripartite equamente tra i due semestri del terzo anno;

La Tabella 06 sintetizza i canoni di locazione annuali assunti nel modello di stima.

	01/05/2021	01/11/2021	01/05/2022	01/11/2022	01/05/2023	01/11/2023
Durata	0,5	1	1,5	2	2,5	3
Inflazione	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Costi di costruzione						
Spazi commerciali	0	0	7.276.404	7.298.200	7.320.062	0
Spazi direzionali	0	0	0	1.264.316	1.264.316	0
Viabilità	0	0	881.979	0	0	0
Parcheggi	0	0	236.311	237.019	0	0
Aree esterne verdi	0	0	74.011	74.233	0	0
Bacino di laminazione	0	0	139.014	0	0	0
Area attrezzata	0	0	112.751	0	0	0
Viabilità extra perimetro	0	0	76.584	0	0	0
Totale costi di costruzione	0	0	8.797.054	8.873.768	8.584.378	0
Altri costi di sviluppo						
Oneri di urbanizzazione primaria-secondaria	0	0	605.015	606.827	0	0
Contributo sul costo di costruzione	0	0	407.823	409.045	0	0
Spese tecniche	439.840	441.042	425.385	0	0	0
Imprevisti	0	0	175.941	177.475	171.688	0
Costi di sviluppo totali	439.840	441.042	10.411.217	10.067.115	8.756.066	0
Tabella 6 – Ricavo lordo derivante dai canoni di locazione di mercato						

3.2.1.6 La stima del saggio di attualizzazione

Al fine di confrontare i valori generati in periodi diversi, è necessario innanzitutto convertirli in valori equivalenti misurati nello stesso istante temporale, attraverso il procedimento di attualizzazione.

Il saggio di attualizzazione è il rendimento atteso in relazione al rischio associato al capitale esigibile a una data futura che si intende scontare, ovvero rendere equivalente, ad oggi.

La stima del saggio di attualizzazione avviene con riferimento al costo medio ponderato del capitale o **WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)**, inteso come il costo da sostenere per raccogliere mezzi finanziari presso soci e terzi finanziatori.

Nello specifico si tratta di una media ponderata tra il costo del capitale proprio ed il costo del debito, opportunamente pesato sulla base dei mezzi propri e dei debiti finanziari complessivi.

Per il calcolo del WACC, la formula è la seguente:

$$WACC = K_e \frac{E}{D + E} + K_d \frac{D}{D + E}$$

dove:

WACC = Weighted Average Cost of Capital

K_e = costo del capitale proprio

E = patrimonio netto (Equity)

D = indebitamento (Debt)

K_d = costo dell'indebitamento.

La stima del costo del capitale proprio può essere effettuata a partire dalla valutazione della componente priva di rischio, che si basa sull'evidenza che nel mercato sia possibile individuare un investimento con rendimento noto e privo di rischiosità.

Nella prassi, si considera l'emissione di titoli di stato italiani e quindi il BTP a 10 anni, investimento a medio termine con un rendimento attuale pari a 0,71%.

A questo si aggiungono le componenti rettificative legate al rischio dell'investimento, riguardanti nello specifico i rischi legati all'asset, all'iniziativa dell'operazione e infine quelli riferiti alla gestione e al mercato.

I tassi di rischio utilizzati possono generalmente variare in un range compreso tra lo 0,00% ed il 5,00%. Il valore che viene scelto dipende dai rischi insiti nella determinata operazione immobiliare, dove lo 0,00% rappresenta il rischio nullo, mentre il 5,00% rappresenta il rischio massimo.

La scelta del valore legato al singolo rischio dipende anche dall'attuale situazione del mercato immobiliare locale e dalla presenza (e quindi anche dal conseguente andamento) di immobili comparabili.

Il saggio di capitalizzazione è stato calcolato considerando un **rapporto tra capitale proprio e capitale di debito pari al 50%**.

In merito ai **rischi specifici**, l'ambito in oggetto è caratterizzato da un mercato immobiliare relativamente statico. Gli spazi commerciali in comuni di piccole medie dimensioni, infatti, negli ultimi anni hanno subito una contrazione a discapito di aree commerciali di grandi dimensioni, localizzate nei comuni capoluogo.

L'area del terreno oggetto di stima sembra non aver subito tale effetto, probabilmente per la sua collocazione lontana dai centri attrattori ed essendo nelle vicinanze di altri due importanti poli commerciali denominati "Centro Tom" e "Centro Prisma".

Considerando la dimensione importante dell'investimento, le componenti del rischio riferite all'**asset** sono state considerate medio-alte **(4,00%)**. Le componenti riferite al rischio di **iniziativa** sono state considerate medie **(2,50%)**, e quelle relative al **mercato** sono state considerate medio-alte **(3,50%)**.

In merito al costo del **capitale di debito** sono state considerate le componenti che di norma vengono impiegate dalle banche per il calcolo dei tassi di interesse.

Tra queste si considera lo **spread** calcolato dagli istituti bancari che ad oggi è pari a 3,00% e l'**Eurirs** a 10 anni (0,18%).

Mezzi propri (equity)	50%	Mezzi di terzi (banche)	50%
Rendimento titoli di Stato (Btp 10 anni)	0,71	Spread	3,00
Rischio asset	4,00	Eurirs (10 anni)	0,18
Rischio contrattuale	2,50		
Rischio mercato	3,50		
Totale	10,71	Totale	3,18
Saggio di attualizzazione	6,95		

Tabella 7 - Stima del saggio di attualizzazione

Come mostra Tabella 7, il saggio di attualizzazione è pari al 6,95%.

3.2.1.7 I risultati del modello di stima: metodo finanziario DCF

I saldi ottenuti nei tre anni di riferimento sono stati attualizzati mediante un fattore di sconto applicando un saggio di attualizzazione - che riflette il costo del capitale per operazioni immobiliari analoghe.

Il valore di mercato del **terreno edificabile** è pari a 6.186.261 euro, valore che viene opportunamente arrotondato a **6.200.000,00 euro (seimilioniduecentomila /00 euro)**.

La tabella riepilogativa contenente i calcoli analitici del valore di mercato del bene stimato attraverso il metodo finanziario è contenuta nell'Allegato 1.

3.2.2 LA STIMA PER MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO

Il procedimento di stima per monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento all'Amministrazione Comunale di una somma di denaro in alternativa alla cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standards, ove le stesse aree non siano reperibili o lo siano solo parzialmente all'interno del piano attuativo ovvero per gli interventi non attuativi di piani (interventi diretti) per i quali sia prescritta la realizzazione di standards.

Tale metodo nel rispetto di quanto previsto dalla vigente legislazione e strumentazione urbanistica, è ammessa per l'intero territorio comunale.

L'importo della monetizzazione è commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non deve essere inferiore al costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute ed al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione

La determinazione dell'importo della monetizzazione per il calcolo del prezzo unitario è stata desunta dall'allegato della delibera CC n. 88 del 29 ottobre 2014.

Il valore dell'area è stato determinato con la seguente formula:

$$PU_{AREA} = (IF \times OMI \times IA \times CT) \times KA$$

dove:

PU_{AREA} = Prezzo unitario delle aree a standard (€/mq);

IF = Indice di fabbricazione attribuito dal piano urbanistico all'area, espresso in mq/mq;

OMI= Valore medio per la zona di ubicazione dell'intervento edilizio secondo i valori dell'Osservatorio del mercato Immobiliare;

IA= Percentuale di incidenza dell'area sulla quotazione OMI ad ultimazione costruzione (area nuda + oneri fiscali/finanziatori ecc.);

CT= Coefficiente Teorico Fisso applicato al fine di definire l'incidenza dell'area nuda (o il costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione);

KA= Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento. = patrimonio netto (Equity).

3.2.2.1 La stima dei valori

Per giungere al valore del **prezzo unitario** delle aree a standard urbanistico ai fini della loro monetizzazione occorre moltiplicare i seguenti parametri:

- L'indice di fabbricazione attribuito all'area in oggetto è pari a 0,5 mq/mq secondo la Variante al Piano degli Interventi (P.I.) di settembre 2019 adottato con delibera C.C. n.46 del 30.09.2019 ed approvato con delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019;
- L'osservatorio del mercato immobiliare individua per gli immobili commerciali in ottimo stato di conservazione ubicati a Santa Maria di Sala in zona E3/ Suburbana/ Caselle e Caltana, un valore di mercato unitario compreso tra 1200 e 1700 euro/mq e per gli immobili direzionali in ottimo stato di conservazione ubicati a Santa Maria di Sala in zona E3/ Suburbana/ Caselle e Caltana, un valore di mercato unitario compreso tra 1250 e 1750 euro/mq.

Ai fini della presente stima si è proceduto con l'individuazione del valore medio ponderato in rapporto alle singole destinazioni ammissibili da Variante al Piano degli Interventi (P.I.) di settembre 2019 adottato con delibera C.C. n.46 del 30.09.2019 ed approvato con delibera C.C. n. 70 del 16.12.2019.

Il valore medio ponderato risultante risulta pari a 1447 euro/mq;

- Il valore percentuale dell'incidenza dell'area sulla quotazione dell'Osservatorio del mercato immobiliare ad ultimazione costruzione e del Coefficiente Teorico Fisso sono stati individuati facendo riferimento ai valori registrati dalla rivista specializzata "*Il consulente immobiliare*" del "*Il Sole 24ore*".

Per la zona di Venezia Mestre Terraferma è indicato un valore dell'incidenza dell'area pari al 36% ed un Coefficiente Teorico Fisso pari a 0,65;

- In merito al coefficiente di adeguamento, la delibera comunale stabilisce due valori. Il primo è riferito alle aree fabbricabili sprovviste di opere di urbanizzazione primaria mentre il secondo è attribuito alle aree edificabili la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o a strumento urbanistico attuativo.

In ragione del carattere pubblicistico dell'area, che ammette un'edificabilità privata da assoggettare a convenzionamenti comunali, è stato considerato il secondo coefficiente della delibera, che corrisponde al 70% del valore base per l'area fabbricabile.

Il valore del prezzo unitario risulta stimato pari a 53,57 euro/mq.

3.2.2.2 I risultati del modello di stima per monetizzazione delle aree a standard urbanistico

Il valore del prezzo unitario delle aree a standard urbanistico è stato moltiplicato per la superficie territoriale dell'immobile pari a 53.574 mq.

Il **valore di mercato del terreno edificabile** è pari a 6.349.017 €, valore che viene opportunamente arrotondato a **6.350.000,00 euro (seimilionitrecentocinquantamila/00 euro)**.

4. IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE

4.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE

In riferimento al terreno oggetto di stima, i valori di mercato risultanti dai due procedimenti di stima sono rispettivamente pari a **6.200.000,00 euro** con il criterio finanziario (Discounted Cash Flow) e **6.350.000,00 euro** con il procedimento per monetizzazione delle aree a standard urbanistico.

Si assume un valore medio, pari a **6.270.000,00 euro (seimilioniduecentosettantamila/00 euro)**.

4.2 STIMA DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL TERRENO EDIFICABILE

Il valore di pronto realizzo viene di norma trattato, in campo immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (*special assumption*), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore. Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari e/o in condizioni di debolezza negoziale; si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato. Sulla base delle attuali condizioni del mercato locale, ai fini della stima del valore di pronto realizzo è stato ritenuto ragionevole applicare uno sconto pari al 35% del valore di mercato stimato, secondo la seguente formula:

Valore di Pronto Realizzo= Valore di Mercato*(1-Sconto % per la vendita in liquidazione)

In sintesi, in riferimento al terreno edificabile di Santa Maria di Sala, il valore stimato di pronto realizzo è pari 4.127.500,00, valore che viene opportunamente arrotondato a **4.100.000,00 euro (quattromilionicentomila/00)**.

Venezia, 14 Maggio 2021



Arch. Carlo Pagan

Presidente di MESA s.r.l

ALLEGATO 1 – MODELLI FINANZIARI

PROCEDIMENTO FINANZIARIO (DCF)													
				01/05/2021	01/11/2021	01/05/2022	01/11/2022	01/05/2023	01/11/2023				
	Articolazione temporale			0,50%	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0				
Inflazione				0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%				
Ricavi_Vendita (valore di mercato)				Quantità (mq)	Valore unitario (€/mq)								
Commerciale				28.400	€ 1.286		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 37.182.852	
Direzionale				3.200	€ 1.191		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.880.608	
Ricavo lordo totale (Total Gross Income)				31.600			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 41.063.461	
Costi di sviluppo													
Costo di costruzione:				Quantità (mq)	Valore unitario (€)		Valore totale						
Commerciale				28.400	€ 762		€ 21.634.211	€ 0	€ 0	€ 7.276.404	€ 7.298.200	€ 7.320.062	€ 0
Direzionale				3.200	€ 781		€ 2.498.560	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.264.316	€ 1.264.316	€ 0
Viabilità				17.482	€ 50		€ 874.100	€ 0	€ 0	€ 881.979	€ 0	€ 0	€ 0
Parcheggio				9.368	€ 50		€ 468.400	€ 0	€ 0	€ 236.311	€ 237.019	€ 0	€ 0
Verde				4.075	€ 36		€ 146.700	€ 0	€ 0	€ 74.011	€ 74.233	€ 0	€ 0
Bacino di laminazione				3.827	€ 36		€ 137.772	€ 0	€ 0	€ 139.014	€ 0	€ 0	€ 0
Area attrezzata				3.104	€ 36		€ 111.744	€ 0	€ 0	€ 112.751	€ 0	€ 0	€ 0
Viabilità extra perimetro PdL				1.518	€ 50		€ 75.900	€ 0	€ 0	€ 76.584	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Costo di costruzione								€ 0	€ 0	€ 8.797.054	€ 8.873.768	€ 8.584.378	€ 0
Oneri di urbanizzazione primaria-secondaria					€ 37,95		€ 1.199.220,00	€ 0	€ 0	€ 605.015	€ 606.827	€ 0	€ 0
Contributo sul costo di costruzione				10,00%	€ 255,81		€ 808.359,60	€ 0	€ 0	€ 407.823	€ 409.045	€ 0	€ 0
Spese tecniche							10,00%	€ 439.840	€ 441.042	€ 425.385	€ 0	€ 0	€ 0
Imprevisti							2,00%	€ 0	€ 0	€ 175.941	€ 177.475	€ 171.688	€ 0
Totale Costi di sviluppo								€ 439.840	€ 441.042	€ 10.411.217	€ 10.067.115	€ 8.756.066	€ 0
Sfitto													
Sfitto							durante lavori						
Commerciale							100,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Direzionale							100,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale sfitto								€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Spese operative													
Imposte sull'immobile (IMU)							10,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tasi								€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Assicurazione							10,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Spese Operative (Operation Expenses)								€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Spese di promozione immobiliare													
Spese di commercializzazione							2,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 410.635	€ 410.635
Management fee							2,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 821.269
Totale Spese di commercializzazione								€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 410.635	€ 1.231.904
Flusso di cassa netto													
Saggio di attualizzazione							6,95%		0,935	0,904	0,874	0,845	0,818
Flusso di Cassa totale attualizzato								-€ 412.401	-€ 9.413.709	-€ 8.802.055	-€ 8.802.055	-€ 7.750.181	€ 32.564.606
Valore di mercato dell'area edificabile													
Valore di mercato dell'area edificabile													
VALORE DI MERCATO (arrotondato)													
Superficie													
VALORE UNITARIO DEL BENE													
VALORE DI PRONTO REALIZZO													

ALLEGATO 2 – VISURE CATASTALI

Si riportano le visure delle Unità Immobiliari site nel Comune di Santa Maria di Sala (Codice 1242) – Catasto fabbricati, dati informatizzati al 29/04/2021.



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2021

Data: 29/04/2021 - Ora: 13.01.08 Fine

Visura n.: T219482 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 500

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	500		-	SEMIN 2 ARBOR	23 20	A28; A30	Euro 16,90 L. 32.724	Euro 10,78 L. 20.880	FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n. 1586)	
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2021

Data: 29/04/2021 - Ora: 13.02.53 Fine

Visura n.: T220377 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 504

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	504		-	SEMINATIVO 2	08 00	A28; B30	Euro 5,64 L. 10.912	Euro 3,72 L. 7.200	FRAZIONAMENTO in atti dal 27/04/1989 (n. 2387	
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2021

Data: 29/04/2021 - Ora: 12.57.46 Fine

Visura n.: T217570 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 677

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	677				area urbana		837 m²			FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/03/2002 protocollo n. 63371 in atti dal 26/03/2002 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2882.1/2002)
Indirizzo				VIA CALTANA piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA' PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - Foglio 21 - Particella 677

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2021

Data: 29/04/2021 - Ora: 13.12.54 Fine

Visura n.: T225110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 686

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	686		-	SEMIN 2 ARBOR	92 10	A28; A30	Euro 67,09 L. 129.907	Euro 42,81 L. 82.890	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2021

Data: 29/04/2021 - Ora: 13.22.57 Fine

Visura n.: T228798 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 687

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	687		-	SEMIN 2 ARBOR	1 23 68	A28; A30	Euro 90,10 L. 174.451	Euro 57,49 L. 111.312	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 08.57.58 Fine

Visura n.: T22070 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 688

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	688		-	SEMINATIVO 2	06 15	A28; B30	Euro 4,33 L. 8.389	Euro 2,86 L. 5.535	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.05.58 Fine

Visura n.: T25903 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 690

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	690		-	PRATO 2	00 29	A28; B30	Euro 0,16 L. 319	Euro 0,08 L. 160	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.12.45 Fine

Visura n.: T29450 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 691

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	691		-	PRATO 2	01 31	A28; B30	Euro 0,74 L. 1.441	Euro 0,37 L. 721	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.14.46 Fine

Visura n.: T30535 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 692

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	692		-	PRATO 2	02 10	A28; B30	Euro 1,19 L. 2.310	Euro 0,60 L. 1.155	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.17.35 Fine

Visura n.: T32124 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 693

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	693		-	PRATO 2	02 45	A28; B30	Euro 1,39 L. 2.695	Euro 0,70 L. 1.348	FRAZIONAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 200153 in atti dal 27/11/2001 (n. 2848.1/2001)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 16.24.41 Fine

Visura n.: T270179 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Terreni	Foglio: 21 Particella: 704

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	704		-	ENTE URBANO	00 45				FRAZIONAMENTO del 10/12/2003 protocollo n. 252133 in atti dal 10/12/2003 (n. 30469.1/2003)	
Notifica						Partita		1			

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune I242 - Sezione - SezUrb - Foglio 21 - Particella 704

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.22.06 Fine

Visura n.: T34911 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 705

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	705		-	SEMIN 2 ARBOR	1 20 01	A28; A30	Euro 87,42	Euro 55,78	FRAZIONAMENTO del 10/12/2003 protocollo n. 252133 in atti dal 10/12/2003 (n. 30469.1/2003)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.23.24 Fine

Visura n.: T35704 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 706

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	706		-	SEMIN 2 ARBOR	64 05	A28; A30	Euro 46,66	Euro 29,77	FRAZIONAMENTO del 10/12/2003 protocollo n. 252133 in atti dal 10/12/2003 (n. 30469.1/2003)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 09.25.59 Fine

Visura n.: T37328 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 708

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	708		-	PRATO 2	00 70	A28; B30	Euro 0,40	Euro 0,20	FRAZIONAMENTO del 10/12/2003 protocollo n. 252133 in atti dal 10/12/2003 (n. 30469.1/2003)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 12.46.39 Fine

Visura n.: T182190 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 764

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	764		-	SEMINATIVO 2	98 95	A28; B30	Euro 69,71	Euro 45,99	FRAZIONAMENTO del 05/10/2007 protocollo n. VE0257952 in atti dal 05/10/2007 (n. 257952.1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 12.48.19 Fine

Visura n.: T183170 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 767

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	21	767		-	SEMINATIVO 2	05 95	A28; B30	Euro 4,19	Euro 2,77	FRAZIONAMENTO del 05/10/2007 protocollo n. VE0257952 in atti dal 05/10/2007 (n. 257952.1/2007)	
Notifica		Partita									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA` PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2021

Data: 30/04/2021 - Ora: 12.49.38 Fine

Visura n.: T183939 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANTA MARIA DI SALA (Codice: I242)
Catasto Terreni	Provincia di VENEZIA
	Foglio: 21 Particella: 806

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	21	806		-	SEMIN 2 ARBOR	12 10		Euro 9,69	Euro 5,62	Tabella di variazione del 29/12/2011 protocollo n. VE0025391 in atti dal 17/02/2012 (n. 24534.1/2012)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di stadio: variazione di qualita' su dichiarazione di parte						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOM VILLAGE SOCIETA' PER AZIONI con sede in SANTA MARIA DI SALA	03428840270*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 30/12/2019 protocollo n. VE0007298 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/01/2020 Repertorio n.: 17028 Rogante: SCIOLI	
		GIUSEPPE Registrazione: Sede: T59 Volume: 1T n: 2258 del 28/01/2020 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 18.1/2020)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viene riportato il rilievo fotografico effettuato in occasione del sopralluogo del
5 marzo 2021 del bene oggetto di stima



Figura 1 - Vista da nord-ovest sul lato sud del terreno edificabile



Figura 2 - Vista da nord-ovest sul lato sud del terreno edificabile



Figura 3 - Vista da nord sul lato sud del terreno edificabile



Figura 4 - Vista da nord-est sul lato sud del terreno edificabile



Figura 5 - Vista da ovest sul lato est del terreno edificabile



Figura 6 - Vista da sud sul nord del terreno edificabile



Figura 7 - Vista da sud sul nord del terreno edificabile



Figura 8 - Vista da sud sul nord del terreno edificabile



Figura 9 - Vista da nord ovest sul sud est del terreno edificabile



Figura 10 - Vista da nord ovest sul sud est del terreno edificabile



Figura 11 - Vista da sud nord est del terreno edificabile



Figura 12 - Vista da sud est del terreno edificabile