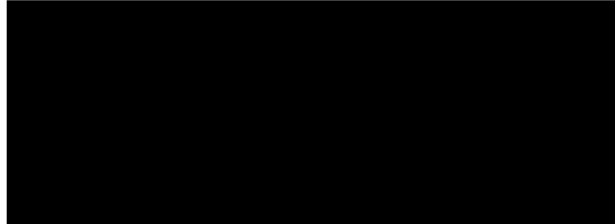

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.p.A.
con l'avv.to Francesco MAFFICINI

contro:



Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa GABRIELLA ZANON**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano Urbanistico Attuativo,
da adibire a "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello
spettacolo viaggiante", sito in Comune di JESOLO (VE), Via Lucio
Battisti.

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

RIASSUNTO PERIZIA

1) BENI PIGNORATI

Beni: Si tratta di un TERRENO EDIFICABILE con opere di urbanizzazione parzialmente eseguite, da adibire a "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrezzature per lo spettacolo viaggiante" quali: discoteche, locali da ballo, disco-bar; sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio; pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti tipici, gelaterie, fast-food, boutique, tabaccheria, negozi, bazar; spazi per l'artigianato di servizio; sala prove musicali, sale registrazioni, campus universitario, spazi per la produzione del sapere, parco tematico ecc.; l'area è soggetta a Piano di Lottizzazione convenzionato (attualmente scaduto e da rinnovare), in Comune di Jesolo, località Lido, Via Lucio Battisti, ubicata nelle immediate vicinanze del Luna Park, della Pista Azzurra, della discoteca King's Club e a circa 1 Km da Piazza Brescia.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà - [REDACTED]

* * *

2) INDICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO

- Gravami e Oneri

In allegato **H1** si riporta l'elenco sintetico delle formalità a nome della [REDACTED]

➤ **ISCRIZIONI**

- **In data 30/01/2007 ai nn. R.G. 4108 e R.P. 901 – Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 44.000.000,00 (Capitale euro 22.000.000,00) derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento, Atto Pubblico del 25/01/2007 rep. 84018/33030 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, a favore della CASSA CENTRALE DELLE CASSE RURALI TARENTINE E DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER AZIONI – Codice Fiscale 00232480228 – con sede a Trento (TN), contro la [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Alla sopra riportata iscrizione, sono state apposte le annotazioni qui elencate:

* ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2011 ai nn. R.G. 27697 e R.P. 4398, per quietanza e conferma.

* ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2011 ai nn. R.G. 27698 e R.P. 4399, per proroga durata.

* ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2012 ai nn. R.G. 22706 e R.P. 3226, per proroga durata.

* ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2014 ai nn. R.G. 9362 e R.P. 1307, per proroga durata.

In allegato **H2** si riporta la Nota di Iscrizione

- **In data 30/07/2018 ai nn. R.G. 26024 e R.P. 4629 – Ipoteca Legale** per la somma complessiva di euro 783.792,00 (Capitale euro 390.199,00; Spese euro 1.697,00) derivante da Ipoteca da ingiunzione di pagamento R.D. 639/1910, Atto Amministrativo del 12/10/2016 rep. 256/2016 del

Comune di Jesolo, a favore del COMUNE DI JESOLO – Codice Fiscale 00608720272 – con sede in Jesolo (VE), contro la [REDACTED] relativamente all'immobile identificato al Foglio 70, Mappale 1278 di ha 03.62.54, oggetto della presente relazione.

In allegato **H3** si riporta la Nota di Iscrizione.

➤ **TRASCRIZIONI**

- In data **18/05/2018** ai nn. **R.G. 16311** e **R.P. 11298** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario del 16/04/2018 rep. 2650 dell'UNEP presso Corte d'Appello di Venezia, a favore della CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.p.A. – Codice Fiscale 00232480228 – con sede a Trento (TN), contro la [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione.

In allegato **H4** si riporta la Nota di Trascrizione.

3) INDICAZIONE SE IL BENE È PIGNORATO PER INTERO O SOLO PRO QUOTA

- Il bene è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4) INDICAZIONE DEL LUOGO IN CUI È SITO IL BENE PIGNORATO

- Il bene pignorato è sito in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Lucio Battisti, in adiacenza alla rotatoria Picchi, ubicato nelle immediate vicinanze del Luna Park, della Pista Azzurra, della discoteca King's Club e a circa 1 Km da Piazza Brescia.

5) INDICAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Valore di stima:

Valore arrotondato dell'immobile, al netto
delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.000.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 2.000.000,00**

Sommario

LOTTO UNICO – TERRENO EDIFICABILE da adibire a “Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante”

1. <u>COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA</u>	Pg	07
2. <u>VISURA CAMERALE DELLA SOCIETÀ</u>	Pg	07
3. <u>INDIVIDUAZIONE DEI BENI</u>	Pg	07
4. <u>REGOLARITA' URBANISTICA</u>	Pg	13
5. <u>STATO DI POSSESSO</u>	Pg	21
6. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	Pg	23
7. <u>IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE</u>	Pg	25
8. <u>VALUTAZIONE DEI BENI</u>	Pg	25
9. <u>VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA</u>	Pg	27
10. <u>ALLEGATI</u>	Pg	28
11. <u>REGIME FISCALE DELLA CESSIONE</u>	Pg	28
12. <u>SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA</u>	Pg	28

PREMESSA

* In data 03/08/2018 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Gabriella Zanon ha nominato il sottoscritto arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE), Galleria Progresso n° 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 11, perito stimatore dei beni immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

* in data 07/08/2018 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha provveduto alla notifica della suddetta nomina;

* in data 20/08/2018 il sottoscritto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si veda allegato **A**;

* 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 Jesolo (VE), ed ha effettuato sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima;

* in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

Quesiti Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01/07/2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

LOTTO UNICO

Beni in Comune di **JESOLO** (VE) Località Lido - Via Lucio Battisti

TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, da adibire a "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante".

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa SI.

La Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Emanuele De Micheli di Verona, in data Giugno 2018, agli atti, non comprende l'ipoteca trascritta nel Luglio del 2018 a favore del Comune di Jesolo, in quanto successiva, si veda a tale proposito l'allegato **H3**.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa SI

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Società eseguita:



In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un TERRENO EDIFICABILE con opere di urbanizzazione parzialmente eseguite, da adibire a "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrezzature per lo spettacolo viaggiante" quali: discoteche, locali da ballo, disco-bar; sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio; pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti tipici, gelaterie, fast-food, boutique, tabaccheria, negozi, bazar; spazi per l'artigianato di servizio; sala prove musicali, sale registrazioni, campus universitario, spazi per la produzione del sapere, parco tematico ecc.; l'area è soggetta a Piano di Lottizzazione convenzionato (attualmente scaduto e da rinnovare), in Comune di Jesolo (VE), località Lido, Via Lucio Battisti, ubicata nelle immediate vicinanze del Luna Park, della Pista Azzurra, della discoteca King's Club e a circa 1 Km da Piazza Brescia.

In allegato **A2** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali che identificano il terreno edificabile di mq 200.816 e in allegato **A3** la foto aerea con individuata l'area.

- **N.B.** : Si evidenzia che all'interno del perimetro dell'area in esame, individuata nella

cartografia di progetto edilizio come “**Macrolotto L1**”, è conglobato un terreno di altra proprietà, di forma geometrica pressoché quadrata, identificato nella cartografia edilizia come “**Macrolotto L2**”, adibito a luna park, noto come “New Jesolandia”, non oggetto della presente stima.

Caratteristiche zona: L'area in oggetto è a Jesolo Lido Via Lucio Battisti, ubicata nelle immediate vicinanze del Luna Park, della Pista Azzurra, della discoteca King's e a circa 1 Km da Piazza Brescia.

Area urbanistica: L'area in oggetto è classificata dal Piano Regolatore Generale come “Area a Parco Musicale” per la creazione della Città della Musica, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo e di servizio.

Servizi presenti nella zona: servizi pubblici, negozi, banche, alberghi, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: zona turistico - ricettiva

Importanti centri limitrofi: Venezia

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia

Attrazioni storiche: Città Antica di Venezia

Principali collegamenti pubblici: autobus – tram – ferrovia (San Donà di Piave) – aeroporto di Venezia

3.2 QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Quota di 1/1 della Piena Proprietà

3.3 SOCIETA' ESECUTATA:

3.4 EVENTUALI COMPROPRIETARI:

Nessuno

3.5 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI E AL CATASTO TERRENI:

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, i beni immobili sono così identificati:

- **Catasto Terreni - Comune di JESOLO - Foglio 70**

Intestazione:

██████████ Proprietà per 6/6

***Mappale 545**, seminativo Classe 4, ha 0.00.16, Deduz. A115, R.D. euro 0,08 –

R.A. euro 0,05; in allegato **B1** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1168**, seminativo Classe 4, ha 0.06.40, R.D. euro 3,64 –
R.A. euro 1,98; in allegato **B2** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1169**, seminativo Classe 4, ha 0.05.35, R.D. euro 3,04 –
R.A. euro 1,66; in allegato **B3** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1170**, seminativo Classe 4, ha 0.02.75, R.D. euro 1,56 –
R.A. euro 0,85; in allegato **B4** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1171**, seminativo Classe 4, ha 0.00.17, R.D. euro 0,10 –
R.A. euro 0,05; in allegato **B5** si riporta la visura catastale;

Intestazione:

██████████ Proprietà per 1/1

***Mappale 1278**, seminativo Classe 4, ha 3.62.54, R.D. euro 205,96 –
R.A. euro 112,34; in allegato **B6** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1279**, seminativo Classe 4, ha 3.31.99, R.D. euro 188,60 –
R.A. euro 102,88; in allegato **B7** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1280**, seminativo Classe 4, ha 1.62.11, R.D. euro 92,10 –
R.A. euro 50,23; in allegato **B8** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1281**, seminativo Classe 4, ha 0.08.50, R.D. euro 4,83 –
R.A. euro 2,63; in allegato **B9** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1282**, seminativo Classe 4, ha 0.31.60, R.D. euro 17,95 –
R.A. euro 9,79; in allegato **B10** si riporta la visura catastale;

➤ **Catasto Terreni - Comune di JESOLO - Foglio 71**

Intestazione:

██████████ Proprietà per 1/1

***Mappale 728**, semin. arbor. Classe 3, ha 0.41.50, Deduz. A115, R.D. euro 21,60 –
R.A. euro 15,00; in allegato **B11** si riporta la visura catastale;

***Mappale 739**, seminativo Classe 4, ha 0.00.81, Deduz. A115, R.D. euro 0,39 –


R.A. euro 0,25; in allegato **B12** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1069**, seminativo Classe 4, ha 1.86.70, Deduz. A115, R.D. euro 89,09 –
R.A. euro 57,85; in allegato **B13** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1070**, seminativo Classe 4, ha 1.33.62, Deduz. A115, R.D. euro 63,76 –
R.A. euro 41,41; in allegato **B14** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1071**, seminativo Classe 4, ha 0.59.68, Deduz. A115, R.D. euro 24,48 –
R.A. euro 18,49; in allegato **B15** si riporta la visura catastale;

Intestazione:

 Proprietà per 6/6

***Mappale 465**, seminativo Classe 4, ha 0.03.73, Deduz A115, R.D. euro 1,78 –
R.A. euro 1,25; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;

***Mappale 466**, seminativo Classe 4, ha 0.08.67, Deduz A115, R.D. euro 4,14 –
R.A. euro 2,91; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1072**, seminativo Classe 4, ha 2.49.40, R.D. euro 141,68 –
R.A. euro 77,28; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1073**, seminativo Classe 4, ha 2.10.36, R.D. euro 119,51 –
R.A. euro 65,19; in allegato **B19** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1074**, seminativo Classe 4, ha 0.87.80, R.D. euro 49,88 –
R.A. euro 27,21; in allegato **B20** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1075**, seminativo Classe 4, ha 0.14.83, R.D. euro 8,42 –
R.A. euro 4,60; in allegato **B21** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1076**, seminativo Classe 4, ha 0.10.67, R.D. euro 6,08 –
R.A. euro 3,31; in allegato **B22** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1077**, seminativo Classe 4, ha 0.61.10, R.D. euro 34,71,
R.A. euro 18,93; in allegato **B23** si riporta la visura catastale;

***Mappale 1078**, seminativo Classe, ha 0.26.16, R.D. euro 14,86,
R.A. euro 8,11; in allegato **B24** si riporta la visura catastale;

➤ **Catasto Fabbricati - Comune di JESOLO – Via Lucio Battisti – Foglio 70**

Intestazione:

██████████ Proprietà per 6/6

- Mappale 1258

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 79,00; in allegato **B25** si riporta la visura catastale e in allegato **B26** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136539;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B27** si riporta la visura catastale e in allegato **B28** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136539 .

Al Catasto Terreni il Mappale 1258 risulta Ente Urbano di mq 18 , si veda visura catastale in allegato **B29**.

- Mappale 1259

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 79,00; in allegato **B30** si riporta la visura catastale e in allegato **B31** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136549;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B32** si riporta la visura catastale e in allegato **B33** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136549.

Al Catasto Terreni il Mappale 1259 risulta Ente Urbano di mq 18, si veda visura catastale in allegato **B34**.

- Mappale 1260

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 79,00; in allegato **B35** si riporta la visura catastale e in allegato **B36** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136544;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B37** si riporta la visura catastale e in allegato **B38** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136544.

Al Catasto Terreni il Mappale 1260 risulta Ente Urbano di mq 18, si veda visura catastale in allegato **B39**.

➤ **Catasto Fabbricati - Comune di JESOLO – Via Lucio Battisti – Foglio 71**

Intestazione:

██████████ Proprietà per 6/6

- Mappale 1023

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro

79,00; in allegato **B40** si riporta la visura catastale e in allegato **B41** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136546;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B42** si riporta la visura catastale e in allegato **B43** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136546.

Al Catasto Terreni il Mappale 1023 risulta Ente Urbano di mq 18, si veda visura catastale in allegato **B44**.

- Mappale 1024

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 79,00; in allegato **B45** si riporta la visura catastale e in allegato **B46** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136547;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B47** si riporta la visura catastale e in allegato **B48** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136547.

Al Catasto Terreni il Mappale 1024 risulta Ente Urbano di mq 18, si veda visura catastale in allegato **B49**.

- Mappale 1025

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 79,00; in allegato **B50** si riporta la visura catastale e in allegato **B51** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136562;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B52** si riporta la visura catastale e in allegato **B53** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136562.

Al Catasto Terreni il Mappale 1025 risulta Ente Urbano di mq 18, si veda visura catastale in allegato **B54**.

- Mappale 1026

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 71,00; in allegato **B55** si riporta la visura catastale e in allegato **B56** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136561;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 90,00; in allegato **B57** si riporta la visura catastale e in allegato **B58** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136561 .

Al Catasto Terreni il Mappale 1026 risulta Ente Urbano di mq 30, si veda visura catastale in allegato **B59**.

- Mappale 1028

* **Subalterno 1**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 79,00; in allegato **B60** si riporta la visura catastale e in allegato **B61** la planimetria del

05/09/2012 prot. n. VE0136563;

* **Subalterno 2**, Categoria D/1 (cabina elettrica), Piano Terra, Rendita Catastale euro 52,00; in allegato **B62** si riporta la visura catastale e in allegato **B63** la planimetria del 05/09/2012 prot. n. VE0136563.

Al Catasto Terreni il Mappale 1028 risulta Ente Urbano di mq 18, si veda visura catastale in allegato **B64**.

SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA

La superficie catastale complessiva, individuata da tutti i mappali sopra citati, risulta di **ha 20.08.16 (mq 200.816)**.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE E ATTI AMMINISTRATIVI:

1) con Delibera di Consiglio comunale n. 14 del 07/02/2005 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato [REDACTED]

2) in data 10/02/2005 è stata sottoscritta la Convenzione tra la ditta lottizzante e il Comune di Jesolo con atto rep. n. 80517 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, si veda allegato **C1**;

3) con Delibera di Giunta Comunale n. 412 del 27/10/2005 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del piano, in allegato **C2** si riporta il computo metrico delle opere di urbanizzazione;

4) in data 22/11/2005 è stato rilasciato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione n. T/05/1407;

5) con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 10/04/2007 è stata approvata la prima variante al PUA [REDACTED] riguardante le Norme Tecniche di Attuazione;

6) con Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 12/03/2013 è stata approvata la seconda variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato [REDACTED] attualmente scaduta, si veda allegato **C3**.

7) richiesta di variante al Piano di Lottizzazione [REDACTED] presentata in data 29/10/2014 con prot. n. 68838 avente ad oggetto la convenzione, in particolare i contenuti dell'art. 8 "opere di urbanizzazione secondaria: quota di oneri e tempi di esecuzione" relativamente a:

- € 175.000,00 come contributo ai costi per l'adeguamento della viabilità esterna al P. di L.;
- € 500.000,00 per il contributo ai costi di realizzazione della passerella ciclo-pedonale in

quota sulla Strada Provinciale n. 42 prospiciente l'area Xsite;
- € 170.000,00 quale contributo per l'adeguamento della rete fognaria.
Nella seduta consiliare dell' 11/11/2014 è stato deciso di lasciare invariati gli obblighi di cui all'art. 8 sopra citato, aggiungendo l'art. 24 "Disposizioni finali", si veda allegato **C4**.

In sintesi si evidenzia che attualmente:

- risultano parzialmente eseguite le opere di urbanizzazione (viabilità esterna all'ambito di lottizzazione, i parcheggi, la rete fognaria, la rete idrica e parte dell'illuminazione pubblica), ma non sono state trasferite al Comune;
- la Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo è scaduta per decorrenza dei termini;
- la Convenzione di Lottizzazione, sottoscritta in data 10/02/2005 con termine di validità stabilito in anni 10, termine scaduto e non prorogato, risulta decaduta.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto la Convenzione di Lottizzazione e il Piano di Lottizzazione risultano scaduti. Per la futura realizzazione del "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante" si dovrà sottoscrivere una nuova Convenzione con il Comune e presentare un nuovo Piano di Lottizzazione (o un P. di L. per completamento opere).

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	<p>Piano regolatore generale</p> <p>P.A.T.</p> <p><i>Art. 21 Disposizioni di salvaguardia, di non compatibilità e di raccordo con la procedura di VAS</i></p> <p>Dalla data di adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004 limitatamente alla disciplina relativa alle prescrizioni e vincoli di cui ai precedenti CAPO I, CAPO II e CAPO III (Vincoli, Invarianti e Fragilità: da Art. 5 ad Art. 14). Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del PAT non compresi nell'elenco di cui al successivo comma 4 lettera a) e convenzionati entro un anno dall'approvazione, con le limitazioni di cui ai successivi commi.</p>
---	--

	<p>2. L'approvazione del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. A seguito dell'entrata in vigore del PAT tutti i PUA approvati non compresi nell'elenco di cui al successivo comma 4 lettera a) e non ancora convenzionati conservano la loro validità per un anno, decorso il quale, senza che sia stata sottoscritta la convenzione, decadono.</p> <p>3. A seguito dell'approvazione del PAT il piano regolatore generale vigente, per le sole parti compatibili con il PAT e nei limiti di cui ai successivi commi da 4 a 8 diventa il piano degli interventi (P.I.).</p>
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 30/11/2016.
Zona omogenea: PRG	L'area in oggetto è classificata come " Area a parco musicale " per la creazione della città della musica, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo e di servizio.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 65 - Area del Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante nelle tavole di piano è individuata con apposita simbologia l'area da adibire per attività ricreativo-musicali. In questa area sono consentiti gli interventi per la creazione della "città della musica, dei divertimenti e attrazioni dello spettacolo viaggiante". È prevista l'edificazione di strutture legate all'attività ricreativo-musicale con le necessarie strutture di supporto e di servizio. L'organizzazione delle strutture deve essere articolata attorno ad uno spazio di uso pubblico (piazza) che può essere utilizzato per manifestazioni temporanee. È prevista la creazione di un parcheggio pubblico di almeno 2000 posti auto, realizzato con idonee piantumazioni e sistemazioni a verde ⁸ . Gli spazi pubblici e il parcheggio possono essere gestiti dal

	<p>consorzio degli operatori interessati, previa stipula di una convenzione con il comune di Jesolo. La zona lungo via Roma Destra deve essere destinata a verde con la creazione di una duna adeguatamente piantumata e dotata di barriere anti-rumore. I singoli locali dovranno altresì prevedere idonei accorgimenti per l'abbattimento dei rumori. All'interno dei locali da ballo sono possibili variazioni scenografiche e di arredo, compreso lo spostamento di pareti attrezzate e l'installazione di gazebi e pergole sulle aree verdi di pertinenza del locale, e non è necessaria l'autorizzazione edilizia, fatti salvi i nulla osta previsti dalla legge. Le aree a verde devono essere piantumate con piante tipiche della zona ad esclusione dei giardini privati dei locali. Sono previste le seguenti superfici edificate:</p> <ol style="list-style-type: none">1) discoteche, locali da ballo, disco-bar = 6.000 mq;2) sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio = 2.500 mq;3)spazi di supporto quali pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti tipici, gelaterie, fast food, piano bar = 6.000 mq;4) spazi commerciali quali boutique, tabaccheria, bazar, negozi di dischi e hi-fi = 4.500 mq;5) spazi per l'artigianato di servizio quali fotografo, parrucchiere, scenografi e studi di progettazione, sarti, scultori = 1.000 mq;6)spazi di servizio ed accessori quali nursery, infermeria, vigilanza, ufficio cambio, ecc. = 500 mq;7) sala prove musicali, sale di registrazioni (servizi che possono essere accorpati alle strutture di cui ai punti precedenti) = 200 mq.8) Campus Universitario e Spazi per la produzione del sapere = 1.500 mq9)Parco tematico. Per gli edifici di cui ai punti 1) 2) e 3), la superficie è misurata come superficie coperta: è consentita la realizzazione di
--	--

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

	<p>soppalchi o di due piani, nel limite massimo di 50% di superficie coperta. Per gli edifici di cui ai punti 4) 5) 6) e 7), la superficie è intesa come superficie lorda di pavimento. È ammessa la residenza per la custodia dell'intero complesso nella misura massima di 300 mq di superficie lorda di pavimento. Altezza massima consentita = 10,00 m; Rapporto di copertura massimo per tutta l'area = 10%. L'edificazione dell'area deve essere preceduta preventivamente dall'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario, il quale potrà essere realizzato anche per stralci funzionali.</p> <p>Con lo strumento urbanistico attuativo di cui sopra si dovranno fissare tutti i parametri costruttivi mancanti (distanze, localizzazione degli edifici, localizzazione dei servizi, individuazione delle strade pubbliche e/o private ecc.); tale strumento dovrà altresì contenere le eventuali opere previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione ecc.) e provvedere alla loro realizzazione. L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale. Sempre afferenti al tema della musica ci sono anche altre aree che risulta opportuno regolamentare. Fanno parte di queste aree:</p> <p>A. Edifici adibiti a discoteca da trasferire;</p> <p>B. Edifici adibiti a discoteca che mantengono la medesima destinazione d'uso.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione: Piano di lottizzazione per la costruzione di [REDACTED] [REDACTED] DECADUTA per scadenza dei termini
Estremi delle convenzioni:	Atto rep. n. 80517 e racc. n. 30683 in data

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

	10/02/2005 del notaio dott. Carlo Bordieri di Jesolo. DECADUTA per scadenza dei termini
Obblighi derivanti:	Attuazione di tutte le opere di urbanizzazione come previsto nel Piano di Lottizzazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Relativamente alla conformità urbanistica si segnala che la Convenzione di Lottizzazione e il Piano di Lottizzazione sono scaduti per decorrenza dei termini. Risultano parzialmente eseguite le opere di urbanizzazione (la viabilità esterna all'ambito di lottizzazione, i parcheggi, la rete fognaria, la rete idrica e parte dell'illuminazione pubblica), ma non trasferite al Comune in quanto non ancora completate;

N.B. Ad approfondimento delle previsioni del P.A.T. si rimanda all'art. 15 delle relative Norme di Attuazione; di seguito si riportano alcune note dell'art. 15:

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (pagina 71 e seguenti).

Si evidenzia che l'area in oggetto è classificata dal PAT "Area di urbanizzazione consolidata", che comprende i centri storici, le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione. Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata. Il PAT distingue varie tipologie di aree di urbanizzazione consolidata in relazione al valore paesaggistico dell'ambito in cui sono inserite, alla morfologia storica degli insediamenti, alla qualificazione morfologica dei tipi stradali che la caratterizzano. Il caso specifico in esame è contemplato alla lettera d) a pagina 71:

d) Aree di urbanizzazione consolidata della città giardino (ex Campana), di recente formazione, localizzata tra le dorsali di Via Roma Destra e Via Ca' Gamba, caratterizzata dalla presenza di tipologie edilizie a bassa densità e ampi spazi di verde attrezzato.

AREE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE (pagina 78 e seguenti).

L'ambito in oggetto ricade in aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale che necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale, in relazione alla presenza delle aree di importanza ambientale e paesaggistica, mediante la localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale, strutture e servizi per il tempo libero, strutture e

servizi per la nautica da diporto.

In particolare la zona è classificata al punto 7 "Porta Adriatico" che di seguito si riporta:

7. Porta Adriatico. Salvaguardia degli spazi aperti e dei coni visuali verso la Laguna e completamento delle strutture di servizio alla nautica, con inserimento di attività commerciali specializzate e attrezzature sportive.

Si riporta: in allegato **D1** lo stralcio del PRG e le Norme Tecniche di Attuazione; in allegato **D2** lo stralcio della cartografia "Trasformabilità" Tavola T04 del PAT e stralcio degli articoli 15 e 21 delle Norme di Attuazione del PAT; in allegato **D3** si riporta la copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Jesolo in data 20/05/2019 prot. gen. n. 2019/32866.

Descrizione

Si tratta di un TERRENO EDIFICABILE con opere di urbanizzazione parzialmente eseguite, da adibire a "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrezzature per lo spettacolo viaggiante" quali: discoteche, locali da ballo, disco-bar; sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio; pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti tipici, gelaterie, fast-food, boutique, tabaccheria, negozi, bazar; spazi per l'artigianato di servizio; sala prove musicali, sale registrazioni, campus universitario, spazi per la produzione del sapere, parco tematico ecc.; l'area è soggetta a Piano di Lottizzazione convenzionato (attualmente scaduto e da rinnovare), in Comune di Jesolo, località Lido, Via Lucio Battisti, ubicata nelle immediate vicinanze del Luna Park, della Pista Azzurra, della discoteca King's e a circa 1 Km da Piazza Brescia.

L'area in esame è localizzata in prossimità di una zona strategica di entrata alla città balneare di Jesolo Lido, la "rotonda Picchi", considerata la "porta del Lido di Jesolo", precisamente adiacente allo svincolo stradale attorno al quale si sviluppano, oltre a quelle già esistenti, nuove realtà commerciali, direzionali e residenziali.

L'intervento parzialmente eseguito (limitatamente alle opere di urbanizzazione tra le quali la fognatura, la rete idrica, l'illuminazione pubblica e la viabilità esterna all'ambito di lottizzazione) è subordinato alla sottoscrizione con il Comune di Jesolo di una nuova convenzione, in quanto quella esistente stipulata nel 2005, di cui si allega copia, è attualmente scaduta, nonché alla presentazione del Piano di Lottizzazione (eventualmente per completamento opere del piano precedente ormai scaduto) per la definizione e/o il completamento dell'urbanizzazione dell'area come sarà previsto/concordato con il Comune di Jesolo mediante la nuova Convenzione (o conferma/aggiornamento di quella scaduta).

Gli interventi di nuova edificazione sono previsti dall'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G. - per le modalità di attuazione e i limiti delle superfici edificabili e precisamente:

- 1) discoteche, locali da ballo, disco-bar = 6.000 mq;
- 2) sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio = 2.500 mq;
- 3) spazi di supporto quali pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti tipici, gelaterie, fast-food, piano bar = 6.000 mq;
- 4) spazi commerciali quali boutique, tabaccheria, bazar, negozi di dischi e hi-fi = 4.500 mq;
- 5) spazi per l'artigianato di servizio quali fotografo, parrucchiere, scenografi e studi di

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

- progettazione, sarti, scultori = 1.000 mq;
- 6) spazi di servizio ed accessori quali nursery, infermeria, vigilanza, ufficio cambio, ecc. = 500 mq;
 - 7) sala prove musicali, sale di registrazioni (servizi che possono essere accorpati alle strutture di cui ai punti precedenti) = 200 mq.
 - 8) Campus Universitario e Spazi per la produzione del sapere = 1.500 mq
 - 9) Parco tematico.

Per gli edifici di cui ai punti 1) 2) e 3), la superficie è misurata come superficie coperta: è consentita la realizzazione di soppalchi o di due piani, nel limite massimo di 50% di superficie coperta. Per gli edifici di cui ai punti 4) 5) 6) e 7), la superficie è intesa come superficie lorda di pavimento.

È ammessa la residenza per la custodia dell'intero complesso nella misura massima di 300 mq di superficie lorda di pavimento.

Altezza massima consentita = 10,00 m.

Rapporto di copertura massimo per tutta l'area = 10%.

La superficie reale del Piano di Lottizzazione (superficie territoriale) risulta complessivamente pari a mq 220.816,00 (Ha 22.08.16).

In allegato **L1** si riporta la documentazione fotografica.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

La superficie complessiva del Piano di Lottizzazione è di circa mq 220.816, di cui **mq 200.816** di proprietà XXXXXXXXXX

Il terreno risulta di forma irregolare.

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta con opere di urbanizzazione primaria parzialmente realizzate.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il presente Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di:

1) discoteche, locali da ballo, disco-bar	mq 6.000
2) sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio	mq 2.500
3) pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti ecc.	mq 6.000
4) spazi commerciali	mq 4.500
5) spazi per l'artigianato di servizio	mq 1.000
6) spazi di servizio ed accessori, nursery, infermeria, vigilanza ecc.	mq 500
7) sala prove musicali, sale di registrazioni	mq 200
8) Campus Universitario e Spazi per la produzione del sapere	<u>mq 1.500</u>
TOTALE	mq 22.200

Essendo la previsione di edificabilità pari al 10% della superficie fondiaria, ai fini della presente stima si assumerà come parametro di stima il valore di:

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

mq 200.816,00 x 10 % = mq 20.081,60

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Parco della Musica	Superficie edificabile	-	mq 20.081,60	1,00	mq 20.081,60	€ 100,00
			20.081,60		20.081,60	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel suolo e sottosuolo.

Eventuali ulteriori informazioni: Dal sopralluogo espletato, non sono emersi elementi tali da suggerire la necessità di un'indagine di carattere ambientale e, d'altro canto, lo scrivente non è stato informato di eventuali contaminazioni.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

ATTO DI PROVENIENZA

La piena proprietà degli immobili è pervenuta alla ██████████ in forza dei seguenti atti notarili:

- Atto di Compravendita rep. 80519 e racc. 30684 del 10/02/2005 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 01/03/2005 al n. 547 serie 1T e trascritto a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8002 e R.P. 4542, si veda allegato **G1**.

- Atto di Compravendita rep. 80521 e racc. 30685 del 10/02/2005 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 01/03/2005 al n. 548 serie 1T e trascritto a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8003 e R.P. 4543 e ai nn. R.G. 8004 e R.P. 4544, si veda allegato **G2**.

Si segnala che il suddetto atto è stato oggetto di rettifica:

Atto di rettifica ex art. 59 bis L.N. rep. 94090 e racc. 40908 del 24/03/2015 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 24/03/2015 al n. 775 serie 1T e trascritto a Venezia in data 24/03/2015 ai nn. R.G. 7802 e R.P. 5689, si veda in allegato **G3** la copia dell'atto notarile e la relativa Nota di Trascrizione.

- Atto di Compravendita rep. 80522 e racc. 30686 del 10/02/2005 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 01/03/2005 al n. 549 serie 1T e trascritto a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8005 e R.P. 4545, si veda allegato **G4**.

- Atto di Compravendita rep. 83914 e racc. 32945 del 29/12/2006 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 18/01/2007 al n. 157 serie 1T e trascritto a Venezia in data 19/01/2007 ai nn. R.G. e R.P. , si veda allegato **G5**.

- Atto di Compravendita rep. 84016 e racc. 33029 del 25/01/2007 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, registrato a San Donà di Piave il 29/01/2007 al n. 213 serie 1T e trascritto a Venezia in data 30/01/2007 ai nn. R.G. 4107 e R.P. 2485, si veda allegato **G6**.

SERVITU' E CONVENZIONE

Gli immobili in esame sono oggetto delle seguenti servitù e di una convenzione ora scaduta.

- Servitù di elettrodotto a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica ENEL, trascritta a Venezia in data 10/12/1987 ai nn. R.G. 25201 e R.P. 18287.

- Convenzione di Lottizzazione: Piano di lottizzazione per la costruzione di [REDACTED] [REDACTED] registrata a San Donà di Piave il 01/03/2005 al n. 546 serie 1T e trascritta a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8001 e R.P. 4541, si veda allegato **C1**.

- Servitù di passaggio pedonale autocarro a favore di [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8004 e R.P. 4544 .

- Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED] trascritta a Venezia in data 25/01/2013 ai nn. R.G. 2836 e R.P. 1733.

- Servitù di passaggio a favore di [REDACTED] trascritta a Venezia in data 25/01/2013 ai nn. R.G. 2837 e R.P. 1734.

- Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED] trascritta a Venezia in data 25/01/2013 ai nn. R.G. 2838 e R.P. 1735.

- Servitù di fognatura e acquedotto uso pubblico (Atto rep. 6359 e racc. 5668 del 16/11/2017 del Notaio Benedetta Bordieri di Jesolo) a favore del [REDACTED] trascritta a Venezia in data 20/11/2017 ai nn. R.G. 37930 e R.P. 25263, si veda in allegato **G7** la copia dell'atto notarile e in allegato **G8** la Nota di Trascrizione.

- Servitù di passaggio (Atto rep. 6359 e racc. 5668 del 16/11/2017 del Notaio Benedetta Bordieri di Jesolo) a favore del [REDACTED] trascritta a Venezia in data 20/11/2017 ai nn. R.G. 37931 e R.P. 25264, si veda in all. **G7** la copia dell'atto notarile e in all. **G9** la Nota.

POSSESSO

Il terreno attualmente presenta opere di urbanizzazione primaria parzialmente realizzate, si trova in uno stato di incuria e non vi sussistono contratti di affitto.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli ed oneri giuridici:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

Gravami e Oneri

In allegato **H1** si riporta l'elenco sintetico delle formalità a nome della società

██████████

ISCRIZIONI

- In data 30/01/2007 ai nn. R.G. 4108 e R.P. 901 – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 44.000.000,00 (Capitale euro 22.000.000,00) derivante da Concessione a garanzia di Finanziamento, Atto Pubblico del 25/01/2007 rep. 84018/33030 del Notaio Carlo Bordieri di Jesolo, a favore della CASSA CENTRALE DELLE CASSE RURALI TARENTINE E DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST SOCIETA' PER AZIONI – Codice Fiscale 00232480228 – con sede a Trento (TN), contro la ██████████ relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Alla sopra riportata iscrizione, sono state apposte le annotazioni qui elencate:

- * ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2011 ai nn. R.G. 27697 e R.P. 4398, per quietanza e conferma.
- * ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2011 ai nn. R.G. 27698 e R.P. 4399, per proroga durata.
- * ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2012 ai nn. R.G. 22706 e R.P. 3226, per proroga durata.
- * ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2014 ai nn. R.G. 9362 e R.P. 1307, per pro-

roga durata.

In allegato **H2** si riporta la Nota di Iscrizione
Spese di cancellazione formalità: euro 35,00

- In data **30/07/2018** ai nn. **R.G. 26024 e R.P. 4629** – **Ipoteca Legale** per la somma complessiva di euro 783.792,00 (Capitale euro 390.199,00; Spese euro 1.697,00) derivante da Ipoteca da ingiunzione di pagamento R.D. 639/1910, Atto Amministrativo del 12/10/2016 rep. 2569/2016 del Comune di Jesolo, a favore del [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'immobile identificato al Foglio 70, Mappale 1278 di ha 03.62.54, oggetto della presente relazione.

In allegato **H3** si riporta la Nota di Iscrizione.

Spese di cancellazione formalità:

euro 783.792,00 x 0,005 + (35,00 + 59,00) = euro 4.012,96

6.2.2 **Pignoramenti:**

TRASCRIZIONI

- In data **18/05/2018** ai nn. **R.G. 16311 e R.P. 11298** – **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario del 16/04/2018 rep. 2650/2018 dell'UNEP presso Corte d'Appello di Venezia, a favore della CASSA CENTRALE BANCA CREDITO COOPERATIVO DEL NORD EST S.p.A. – Codice Fiscale 0023 – con sede a Trento (TN), contro la [REDACTED] relativamente agli immobili oggetto della presente relazione.

In allegato **H4** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 294,00

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

- Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED] trascritta a Venezia in data 10/12/1987 ai nn. R.G. 25201 e R.P. 18287.

- Convenzione di Lottizzazione: Piano di lottizzazione per la costruzione di [REDACTED] registrata a San Donà di Piave il 01/03/2005 al n. 546 serie 1T e trascritta a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8001 e R.P. 4541, si veda allegato **C1**.

- Servitù di passaggio pedonale autocarraio a favore di [REDACTED], trascritta a Venezia in data 02/03/2005 ai nn. R.G. 8004 e R.P. 4544 .

- Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED] trascritta a Venezia in data 25/01/2013 ai nn. R.G. 2836 e R.P. 1733.

- Servitù di passaggio a favore di [REDACTED] trascritta a Venezia in

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

data 25/01/2013 ai nn. R.G. 2837 e R.P. 1734.

- Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED], trascritta a Venezia in data 25/01/2013 ai nn. R.G. 2838 e R.P. 1735.

- Servitù di fognatura e acquedotto uso pubblico (Atto rep. 6359 e racc. 5668 del 16/11/2017 del Notaio Benedetta Bordieri di Jesolo) a favore del [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Venezia in data 20/11/2017 ai nn. R.G. 37930 e R.P. 25263, si veda in allegato **G7** la copia dell'atto notarile e in allegato **G8** la Nota di Trascrizione.

- Servitù di passaggio (Atto rep. 6359 e racc. 5668 del 16/11/2017 del Notaio Benedetta Bordieri di Jesolo) a favore del [REDACTED] trascritta a Venezia in data 20/11/2017 ai nn. R.G. 37931 e R.P. 25264, si veda in all. **G7** la copia dell'atto notarile e in all. **G9** la Nota.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali:

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di terreno edificabile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di aggiudicazione del terreno edificabile in esame, in funzione della realizzazione del "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante", ai fini della vendita in una procedura giudiziaria di asta pubblica.

Lo scrivente è pervenuto alla individuazione del più probabile prezzo di aggiudicazione all'asta del bene di cui sopra, tenendo presente alcune peculiari specificità dell'area: l'unicità della destinazione d'uso, l'assenza di valori di stima comparabili, l'esiguità del numero dei potenziali investitori. Ha inoltre assunto informazioni presso alcune note agenzie immobiliari di Jesolo, ricevendo pareri circa il più probabile valore di acquisto dell'area da parte di investitori immobiliari, considerata la particolare destinazione d'uso. Il valore medio proposto nella piazza di Jesolo per aree edificabili con opere di urbanizzazione parzialmente realizzate è di circa **euro 100,00/mq** di S.L.P. edificabile.

GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alle caratteristiche peculiari dell'area in esame, considerati gli oneri previsti nella convenzione e precisamente:

- onere per adeguamento viabilità esterna al P.d.L. (circa € 175.000,00)
- contributo passerella ciclo-pedonale S.P. 42 (circa € 500.000,00)
- adeguamento della rete fognaria (circa € 170.000,00)
- completamento lavori e ripristino ammaloramenti per degrado dovuto a incuria dell'area (circa € 300.000,00)
- oneri per il collaudatore delle opere di urbanizzazione (circa € 20.000,00)

effettuate le opportune ponderazioni, lo scrivente esprime di seguito l'opinione di valore dell'area edificabile in esame:

mq 20.081,60 x euro 100,00 = euro 2.008.160,00

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del Registro di San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di Jesolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Jesolo.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Edificabile</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Parco Musicale e del divertimento	mq 20.081,00	€ 100,00	€ 2.008.160,00
Valore corpo			€ 2.008.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.008.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.008.160,00
Valore di stima			€ 2.008,160,00

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Edificabile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Parco Musicale e del divertimento		20.081,60	€ 2.008.160,00	€ 2.008.160,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Legale	€ 4.012,96
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 4.341,96

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.000.000,00**
€ 2.008.160,00 - € 4.341,96 = € 2.003.818,04

Arrotondato: € 2.000.000,00
(euro-duemilioni/00)

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non previsto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Non ci sono quote indivise.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Giuramento CTU
- A1) Visura camerale della società
- A2) Planimetria catastale con evidenziata l'area
- A3) Vista aerea
- da B1 a B64) Documentazione catastale
- C1) Convenzione di Lottizzazione
- C2) Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione
- C3) Documentazione seconda variante
- C4) Richiesta di variante al Piano Urbanistico
- D1) Estratto del P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione
- D2) P.A.T. e Norme di Attuazione
- D3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- G1-G2-G3-G4-G5-G6) Atti di provenienza
- G7-G8-G9) Costituzione di servitù e relative Note di Trascrizione
- H1-H2-H3-H4) Ispezioni ipotecarie
- L1) Documentazione fotografica

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

La cessione potrebbe essere soggetta a:

- IVA 22 %
- Imposta di registro: euro 200,00
- Imposta ipotecaria: euro 200,00
- Imposta catastale: euro 200,00
- Imposta di bollo: euro 230,00
- Tassa ipotecaria: euro 35,00
- Voltura catastale: euro 55,00

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto unico	TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, da adibire a "Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante", sito in Comune di JESOLO (VE), Via Lucio Battisti.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della Piena proprietà
Identificativo catastale	Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Venezia – Ufficio Territorio Servizi Catastali - ➤ Catasto Terreni – Comune di Jesolo – Foglio 70 - *Mappale 545 *Mappale 1168 *Mappale 1169

*Mappale 1170

*Mappale 1171

*Mappale 1278

*Mappale 1279

*Mappale 1280

*Mappale 1281

*Mappale 1282

➤ Catasto Terreni - Comune di JESOLO - Foglio 71 -

*Mappale 728

*Mappale 739

*Mappale 1069

*Mappale 1070

*Mappale 1071

*Mappale 465

*Mappale 466

*Mappale 1072

*Mappale 1073

*Mappale 1074

*Mappale 1075

*Mappale 1076

*Mappale 1077

*Mappale 1078

➤ Catasto Fabbricati - Comune di JESOLO – Via Lucio Battisti –
Foglio 70 -

- Mappale 1258

* Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica);

* Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica).

- Mappale 1259

* Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica);

* Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica).

- Mappale 1260

* Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica);

* Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica).

➤ Catasto Fabbricati - Comune di JESOLO – Via Lucio Battisti –
Foglio 71 -

- Mappale 1023

* Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica);

* Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica).

- Mappale 1024

* Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica);

* Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica).

- Mappale 1025

* Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica);

Rapporto di stima
Esecuzione Immobiliare - n. 212 / 2018

	<p>* Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica). - Mappale 1026 * Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica); * Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica). - Mappale 1028 * Subalterno 1, Categoria D/1 (cabina elettrica); * Subalterno 2, Categoria D/1 (cabina elettrica).</p> <p>La superficie catastale complessiva, individuata da tutti i mappali sopra citati, risulta di ha 20.08.16 (mq 200.816)</p>
Valore	<p>Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova: € 2.000.000,00</p> <p>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 2.000.000,00</p>

San Donà di Piave, 29 Giugno 2019

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza